



ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Trámite Legislativo
2024 - 2029

Código AN_SG_10
Versión 0
Fecha de versión 7-may-2024

PERIODO LEGISLATIVO		2026 - 2027	
Anteproyecto de Ley N°	32	Proyecto de Ley N°	
Ley N°		Gaceta Oficial	
Etapas	PENDIENTE DE PROHÍJAR		

INFORMACIÓN GENERAL			
Fecha de Presentación	09-jul-26	Comisión	ASUNTOS MUNICIPALES
Título	QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN, ESTABLECE LA VENTANILLA ÚNICA Y CREA LA FIGURA DEL CURADOR URBANO		
Proponente:	HD Bloise Iglesias, Jorge Isaac		
Coproponente:	HD Prado Castaño, Janine HD Campos Lima, Miguel Ángel		

DEBATES	
Fecha de Prohijamiento	
Fecha de I Debate	
Fecha de II Debate	
Fecha de III Debate	

Observaciones:	
----------------	--

Panamá, de julio de 2026

Honorable Diputado (a)

Presidente (a)

Asamblea Nacional

Señor (a) Presidente:

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación 9/7/26
Hora 12:03
A Debate

Haciendo uso de la iniciativa legislativa que me confiere el artículo 108 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, y actuando en mi condición de Diputado de la República, presenté al pleno de esta Asamblea Nacional el Anteproyecto de Ley, **"Que regula los procedimientos de construcción, establece la Ventanilla Única y crea la figura del curador urbano"**, el cual merece la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La República de Panamá se encuentra en un momento crucial de su desarrollo urbano e institucional. El sector de la construcción columna vertebral de la economía nacional enfrenta simultáneamente presiones de desaceleración económica, una estructura normativa fragmentada, procedimientos administrativos sin plazos vinculantes y una creciente necesidad de brindar respuestas ágiles a la demanda habitacional de miles de familias panameñas.

El presente anteproyecto de ley nace de la urgencia de dotar al país de un cuerpo normativo unificado, moderno y eficiente que regule de forma integral los procedimientos de registro de planos y expedición de permisos de construcción en todo el territorio nacional. Su propósito central es triple: primero, establecer plazos vinculantes y mecanismos de responsabilidad institucional que eliminen la discrecionalidad en los trámites; segundo, delimitar con precisión las competencias del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP) y de las demás entidades públicas con intervención en materia constructiva; y tercero, introducir la figura del curador urbano como vía alternativa de revisión técnica, complementaria a la vía municipal, con el objetivo de descongestionar la administración pública, estimular la economía y mantener en todo momento la seguridad humana como valor inviolable.

La economía panameña experimentó en 2024 su mayor desaceleración en una década. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) de la Contraloría General de la República, el Producto Interno Bruto (PIB) creció apenas 2.9% ese año, frente al 7.4% registrado en 2023 y al 10.8% de 2022. Esta contracción del ritmo económico obedeció a una confluencia de factores estructurales y coyunturales. El Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta una recuperación con un crecimiento del 4.5% para 2026 y aproximadamente el 4% anual hasta 2030, esa recuperación exige a sectores productivos como la construcción recuperen su dinamismo.

En el acumulado de enero a septiembre de 2025, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) reportó un crecimiento real del PIB de 4.2%, con el sector construcción creciendo 2.1%, impulsado principalmente por proyectos privados y obras estratégicas del Estado como la Línea 3 del Metro y el Cuarto Puente sobre el Canal. Sin embargo, esta cifra contrasta con el 4.3% de crecimiento del PIB acumulado al primer semestre de 2025,

reflejando que el sector constructivo no logra acompañar plenamente el ritmo de recuperación de la economía en su conjunto.

El impacto social de la desaceleración constructiva trasciende las cifras macroeconómicas. Según el informe económico ejecutivo mensual de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE), entre 2018 y 2025 el sector construcción perdió más de 37,000 puestos de trabajo, pasando de aproximadamente 190,000 trabajadores a poco más de 152,000. Esta pérdida de empleos formales tiene un efecto multiplicador negativo: la construcción no solo emplea directamente a decenas de miles de panameños, sino que dinamiza industrias conexas como la producción de materiales, el transporte, los servicios financieros y el sector inmobiliario.

La Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) ha señalado reiteradamente que el sector representó en 2023 el 15.67% del PIB nacional y contribuyó en un 38.88% al PIB, a pesar de que este porcentaje de participación no ha recuperado el nivel del 19.2% registrado en 2018. Restaurar ese músculo productivo requiere eliminar las fricciones administrativas que hoy desincentivan la inversión privada en proyectos de construcción.

La ausencia de un cuerpo normativo unificado en materia de construcción ha generado un conjunto de patologías administrativas que este anteproyecto identifica y corrige. A continuación se exponen los principales problemas estructurales que justifican la intervención legislativa.

A. Fragmentación normativa y dispersión de competencias

Actualmente, los procedimientos de registro de planos y expedición de permisos de construcción en Panamá se rigen por una multiplicidad de acuerdos municipales, decretos ejecutivos y resoluciones institucionales que coexisten de forma descoordinada. Esta dispersión normativa produce asimetrías entre municipios, genera inseguridad jurídica para los promotores y constructores, e impide la estandarización de los requisitos y plazos a nivel nacional. El resultado es un sistema donde las reglas de juego varían según el municipio, la entidad y, en muchos casos, el funcionario que atiende el trámite.

B. Ausencia de plazos vinculantes y mecanismos de responsabilidad institucional

El régimen nacional vigente carece de plazos legalmente vinculantes para la revisión y aprobación de los trámites de construcción por parte de las entidades públicas. Esta omisión es quizás el principal factor de ineficiencia del sistema: sin plazos exigibles, las instituciones pueden demorar indefinidamente sus pronunciamientos sin consecuencia alguna, trasladando el costo de esa ineficiencia al promotor, al inversionista y, en última instancia, al consumidor final.

El anteproyecto establece plazos concretos para cada etapa de cada trámite, un mecanismo de silencio positivo aplicable cuando la entidad competente omite pronunciarse, y la figura de la Certificación de Incumplimiento como instrumento de responsabilidad institucional objetiva.

El anteproyecto establece un régimen mixto en el que coexisten, a elección exclusiva del interesado, dos vías de tramitación igualmente válidas: la vía municipal directa a través de la Ventanilla Única, y la vía de curaduría urbana. Ambas vías convergen en la

Dirección de Obras y Construcciones como único punto de emisión del acto administrativo de registro. El curador urbano opera fuera de la Ventanilla Única, de forma paralela e independiente a ella.

Este diseño tiene tres ventajas centrales. **Primera:** descongestiona la administración pública municipal sin reducir sus competencias, permitiéndole concentrar recursos técnicos en proyectos de mayor complejidad. **Segunda:** genera competencia técnica entre la vía pública y la vía privada, lo que incentiva mejoras de eficiencia en ambos sentidos. **Tercera:** estimula la economía al crear un mercado de servicios técnicos de alta calidad profesional, regulado y supervisado por el Estado.

La introducción del curador urbano no implica una privatización de funciones públicas ni una renuncia al poder de policía del Estado. El anteproyecto preserva en todo momento el derecho de inspección de la autoridad municipal y del BCBRP sobre cualquier obra en cualquier momento de su ejecución. Las facultades sancionatorias del Estado se mantienen íntegras. El curador urbano no puede emitir permisos: solo puede emitir el Certificado técnico vinculante. El municipio mantiene la potestad de registrar, de denegar, de inspeccionar y de sancionar. Los ingresos tributarios municipales, tasas, derechos y demás cargas fiscales se preservan mediante la exigencia de que el pago municipal se realice antes del acto de registro, con independencia de cuál vía haya utilizado el interesado.

La República de Panamá necesita una Ley de Construcción. No una reforma parcial de un acuerdo municipal, ni un decreto que ajuste competencias en una sola institución: una ley, de aplicación nacional, que unifique reglas, establezca plazos exigibles, delimite competencias con precisión técnica y constitucional, e introduzca instrumentos innovadores que, preservando el rol rector del Estado, permitan que la actividad constructiva fluya con la agilidad que la economía y las familias panameñas requieren.

Este anteproyecto no sacrifica la seguridad en aras de la velocidad. El Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá conserva íntegras sus funciones de revisión de seguridad humana. El municipio conserva íntegra su competencia de registro. El Estado conserva íntegras sus facultades de inspección, regulación y sanción. Lo que cambia es la capacidad del sistema para procesar los trámites con eficiencia, predecibilidad y trato igualitario para todos los ciudadanos y en todos los territorios del país.

La construcción ha sido históricamente el motor que jala a la economía panameña en los momentos de recuperación.



H.D. Jorge Bloise
Diputado de la República
Circuito 8-4

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación 9/7/26
Hora 12:03
A Debate _____
A Votación _____

ANTEPROYECTO DE LEY No.____
(del _____ de _____ de 2026)

"Que regula los procedimientos de construcción, establece la Ventanilla Única
y crea la figura del curador urbano"

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1. La presente Ley regula los procedimientos de registro de planos y expedición de permisos de construcción en todo el territorio nacional, establece la Ventanilla Única como mecanismo obligatorio de coordinación interinstitucional, delimita las competencias de las entidades públicas con intervención en materia de construcción y regula la figura del curador urbano como vía alternativa de revisión técnica.

ARTÍCULO 2. La presente Ley aplica a toda persona natural o jurídica que ejecute, promueva, financie o supervise obras de construcción en el territorio nacional, a toda entidad pública con competencia en su revisión, aprobación, registro o inspección, y a los profesionales idóneos y curadores urbanos que intervengan en los trámites que regula.

ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley, los términos que se indican a continuación tendrán el siguiente significado:

1. **Aceptado:** Condición asignada a un anteproyecto que ha superado la revisión técnica de la autoridad municipal o del curador urbano, en la cual se acredita que el proyecto cumple con las normas de desarrollo urbano y con los requisitos establecidos en la presente Ley.
2. **Accesibilidad Universal:** Condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos e instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de diseños para todos y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adaptarse.
3. **Adiciones:** Extensiones o modificaciones realizadas a una estructura existente con el fin de ampliar su funcionalidad, mejorar su estética o adaptarla a nuevas necesidades. Pueden incluir la construcción de nuevas habitaciones, la creación de espacios adicionales, la incorporación de elementos arquitectónicos o la renovación de áreas de la edificación existente.
4. **Anteproyecto:** Revisión preliminar de un proyecto arquitectónico mediante la cual se verifica el cumplimiento de las normas de desarrollo urbano, la normativa urbanística vigente y las leyes con injerencia en el registro de planos.
5. **Autorización Transitoria de Construcción (ATC):** Autorización previa emitida por la autoridad municipal que permite el inicio de los trabajos de construcción, remodelación o adición a proyectos de construcción, dentro de los términos y condiciones establecidos en la presente Ley, antes de que se haya completado el registro del plano correspondiente.



6. **Certificación de Incumplimiento:** Documento emitido por el Director de la Ventanilla Única que acredita el vencimiento del plazo legal de una entidad miembro sin que esta haya emitido sus observaciones, aprobaciones o rechazos respecto de un trámite determinado, conforme al procedimiento establecido en el Título I de la presente Ley.
7. **Ciudad Jardín:** Desarrollo físico-espacial aplicado dentro de la Región Interoceánica, en que sus áreas residenciales, comerciales, industriales, turísticas, de transporte, administrativas y las áreas verdes se conjugan de forma armoniosa y dinámica.
8. **Colindante:** Los propietarios u ocupantes de los terrenos inmediatamente contiguos al lote en cualquier dirección donde se desarrolla un proyecto de construcción.
9. **Concepto Técnico Vinculante (CTV):** Acto técnico emitido por el curador urbano, con efectos jurídicos vinculantes para la autoridad municipal, mediante el cual se certifica que un proyecto cumple o no cumple con las normas urbanísticas, de desarrollo urbano y de construcción aplicables, una vez concluida la revisión técnica del expediente en la vía de curaduría urbana. Su efecto jurídico se limita a habilitar la actuación registral de la autoridad municipal.
10. **Constancia de Viabilidad de Servicios:** Documento expedido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA) que certifica la disponibilidad, factibilidad condicionada o inviabilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado para un proyecto de construcción determinado.
11. **Constructor / Empresa Constructora:** Profesional idóneo o persona jurídica debidamente inscrita ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, que ejecuta materialmente las obras de construcción conforme a los planos registrados y los permisos expedidos por la autoridad competente, siendo responsable de que la obra se desarrolle de acuerdo con la documentación aprobada.
12. **Curaduría Urbana:** Sistema de revisión técnica alternativa habilitado mediante el cual un curador urbano debidamente acreditado y designado realiza la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, de desarrollo urbano y de construcción aplicables a los proyectos sometidos a su conocimiento, en sustitución funcional de la revisión técnica municipal sin desplazar la competencia exclusiva de la autoridad municipal para emitir los actos administrativos de registro.
13. **Curador Urbano:** Particular que ejerce una función pública delegada por la ley, debidamente acreditado ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y designado por el Concejo Municipal del distrito correspondiente, encargado de estudiar, tramitar y emitir el Concepto Técnico Vinculante sobre las solicitudes de registro de planos sometidas a su conocimiento, dentro de la circunscripción territorial que le haya sido asignada, conforme a la presente Ley.
14. **Desarrollo Urbano:** Proceso de transformación y cambio estructural de los lugares humanos en los centros de población, orientado a mejorar la calidad de vida de la población mediante la gestión ordenada del territorio.
15. **Estructuras Temporales:** Aquellas estructuras cuyo permiso indica su período de funcionamiento, que son de fácil remoción y que deben ser instaladas dentro de la propiedad en una obra con permiso de construcción o Autorización Transitoria de Construcción vigentes.
16. **Finca / Tomo / Folio:** Nomenclatura utilizada por el Registro Público de Panamá para identificar e individualizar un inmueble o lote inscrito.
17. **Fotovoltaico:** Sistema que consiste en la transformación directa de la energía luminosa en energía eléctrica mediante paneles solares.
18. **Fraccionamiento Artificial:** División o presentación separada de un proyecto de construcción en fases, etapas o unidades independientes, realizada con el propósito de eludir la categoría de obra que corresponde al proyecto considerado en su conjunto, conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.
19. **Informe Técnico de Inspección:** Documento oficial elaborado por la autoridad inspectora competente que contiene la descripción detallada de los hechos

- observados en una inspección de obra, la identificación de las irregularidades detectadas con referencia a las normas infringidas, su clasificación conforme a la presente Ley y el registro fotográfico correspondiente, y que constituye el documento base de todo procedimiento cautelar o sancionatorio.
20. **Infraestructura:** Conjunto de elementos o servicios considerados necesarios para el desarrollo de un territorio y el bienestar de sus habitantes, incluyendo los sistemas de acueductos, alcantarillados, electrificación, viaductos, hidrantes, puentes, semáforos y plantas de tratamiento.
 21. **Línea de Construcción:** Límite fijado para cada vía pública dentro del cual se permite la ubicación frontal de la planta baja de una edificación, el cual corre paralelo al centro de la vía.
 22. **Línea de Propiedad:** Lindero o línea que delimita físicamente la titularidad o posesión de un globo de terreno o lote.
 23. **Mejoras:** Modificaciones o adiciones realizadas a un edificio o espacio arquitectónico con el objetivo de optimizar su funcionalidad, estética, eficiencia energética, seguridad y confort.
 24. **Memoria Técnica:** Documento que acredita y referencia el trabajo realizado en el diseño de planos. Todo plano sometido para registro debe ir acompañado de su memoria técnica correspondiente.
 25. **Número Único de Expediente:** Código alfanumérico asignado a cada proyecto de construcción al momento de su ingreso a la Ventanilla Única o a la curaduría urbana, que identifica el proyecto de manera inequívoca durante todas las etapas reguladas en la presente Ley. Debe ser consignado en todos los actos administrativos, permisos, certificaciones y comunicaciones relacionados con dicho proyecto.
 26. **Ordenamiento Territorial:** Conjunto de acciones y políticas administrativas que se desarrollan mediante un proceso de organización, armonización y gestión del uso y ocupación del territorio a nivel nacional, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país, mejorar la calidad de vida y reducir el nivel de pobreza.
 27. **Pendiente:** Condición asignada a un anteproyecto o plano en revisión, mediante la cual se hace constar que el proyecto no cumple con uno o varios de los requisitos establecidos o con la normativa de desarrollo urbano aplicable y que debe ser subsanado por el profesional idóneo antes de continuar el trámite.
 28. **Permiso de Construcción:** Licencia emitida por la autoridad municipal correspondiente que autoriza a un profesional idóneo o empresa constructora a ejecutar los trabajos de construcción de acuerdo con lo revisado y registrado en planos constructivos, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley, incluyendo el Certificado de Construcción expedido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá en los proyectos que así lo requieran.
 29. **Permiso de Obras Menores:** Autorización expedida por la autoridad municipal que habilita la ejecución de obras de baja complejidad y de alcance limitado sobre estructuras existentes, sin que se requiera el registro previo de un plano constructivo de edificación, conforme a los supuestos de la presente Ley.
 30. **Permiso de Ocupación:** Acto administrativo expedido por la autoridad municipal correspondiente que autoriza la habitación, equipamiento o inicio de actividad en una obra construida, rehabilitada o reformada, una vez verificado el cumplimiento de los planos registrados, del permiso de construcción y de los requisitos establecidos en la presente Ley.
 31. **Permiso de Ocupación Parcial:** Permiso de ocupación otorgado a edificaciones o unidades inmobiliarias que carezcan de acabados finales y que cuenten con las áreas comunes terminadas en su totalidad, conforme a los requisitos establecidos en la presente Ley.
 32. **Plano:** Descripción gráfica de un proyecto bajo esquemas técnicos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, de plomería, mecánicos, sistema contra incendios, entre otras especialidades.
 33. **Profesional Idóneo:** Persona natural o jurídica debidamente registrada ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, con certificado de idoneidad

- profesional vigente en la especialidad correspondiente, facultada para ejercer su profesión en el territorio nacional conforme a la Ley N.º 15 de 26 de enero de 1959 y sus modificaciones.
34. **Promotor:** Persona natural o jurídica que, siendo o no propietaria del inmueble, impulsa, desarrolla o comercializa un proyecto de construcción, y que asume las responsabilidades que la presente Ley le atribuye en materia de trámites, cumplimiento normativo y relación con las autoridades competentes.
 35. **Propiedad Horizontal:** Régimen jurídico que regula la división y organización de un edificio o terreno común en diversas unidades inmobiliarias independientes, con áreas privativas y bienes comunes compartidos, conforme a la normativa vigente.
 36. **Reconsideración:** Acción mediante la cual se ingresa nuevamente un anteproyecto o plano constructivo con las correcciones indicadas en el proceso de revisión y registro, o con modificaciones al proyecto previamente aceptado, conforme a los límites y condiciones establecidos en la presente Ley.
 37. **Régimen Impositivo Municipal:** Sistema o mecanismo normativo que establece y regula el pago de tasas, derechos y demás cargas fiscales derivadas de los trámites de construcción en cada municipio del territorio nacional.
 38. **Régimen Mixto de Tramitación:** Sistema de doble vía de tramitación establecido en la presente Ley, en virtud del cual coexisten la vía municipal directa ante la Ventanilla Única y la vía de curaduría urbana, a elección exclusiva del interesado, ambas convergiendo ante la autoridad municipal como única competente para emitir los actos administrativos de registro.
 39. **Registro:** Acto administrativo emitido por la autoridad municipal correspondiente mediante el cual se valida el cumplimiento de los requisitos de cada trámite y se incorpora el plano o instrumento respectivo a los archivos de la institución.
 40. **Reglamento de Seguridad Humana (RSH):** Instrumento normativo adoptado por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura que establece los requisitos técnicos de seguridad humana y protección contra incendios aplicables a las edificaciones, incluyendo la clasificación de ocupaciones, los medios de egreso y los sistemas de supresión y detección de incendios, conforme a los cuales el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá ejerce su función de revisión en los trámites regulados por la presente Ley.
 41. **Remodelaciones:** Proceso de modificar, alterar o transformar una edificación, ya sea mediante cambios en su estructura general o en ciertos componentes específicos, sin alteración del uso de suelo autorizado.
 42. **Retiros:** Espacios abiertos no edificables comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo lote, exigidos conforme a la normativa de desarrollo urbano y zonificación aplicable.
 43. **Reválida:** Proceso mediante el cual se extiende el período de validez de un anteproyecto, plano constructivo o permiso de construcción cuya vigencia ha vencido o está próxima a vencer, conforme a los requisitos establecidos en la presente Ley.
 44. **Urbanizaciones:** Conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas y parcelas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de conformidad con los reglamentos legales.
 45. **Ventanilla Única:** Mecanismo de coordinación interinstitucional mediante el cual las entidades públicas con competencia en materia de construcción realizan de forma simultánea la revisión, registro y aprobación de los trámites regulados en la presente Ley, en un único punto de atención al solicitante, bajo la coordinación de la Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente o la unidad técnica municipal que ejerza sus funciones.
 46. **Viviendas Multifamiliares:** Edificación construida con áreas habitacionales aptas para albergar a tres o más grupos familiares en una misma parcela o lote, en forma de unidad arquitectónica.

- 47. **Viviendas Unifamiliares:** Edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar en un lote.
- 48. **Zona Ramsar:** Área protegida como Refugio de Vida Silvestre de los Humedales Bahía de Panamá, designada conforme a la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional y a la normativa nacional vigente.
- 49. **Zonificación:** División territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, realizada mediante instrumento normativo competente, con el fin de regular los usos de suelo por áreas de uso homogéneas.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 4. A los efectos de la presente Ley, toda obra de construcción que se someta a trámite conforme a sus disposiciones se clasifica en una de las siguientes categorías, atendiendo a su complejidad, superficie, uso de ocupación y nivel de riesgo para la seguridad humana:

- A. **Categoría I (Obra menor):** Obras de remodelación, adecuación, mejora o construcción nueva de baja complejidad, que por sus características no suponen riesgo especial para la seguridad humana ni para la estructura del inmueble ni del entorno urbano inmediato, y que cumplen con los criterios de clasificación de la presente Ley.
- B. **Categoría II (Obra estándar):** Obras de construcción nueva, ampliación o modificación de complejidad media, que requieren revisión técnica ordinaria por las entidades competentes y que no califican como Categoría I ni como Categoría III.
- C. **Categoría III (Obra de alta complejidad):** Obras de construcción nueva, ampliación o modificación que por su superficie, altura, uso de ocupación o nivel de riesgo para la seguridad humana requieren revisión técnica integral y reforzada, conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

ARTÍCULO 5. La clasificación de una obra en cada categoría se determinará con base a los siguientes criterios:

- A. **Categoría I.** Califica como Categoría I la obra que cumpla simultáneamente con todos los requisitos siguientes:
 - 1. Superficie de área cerrada no mayor de cien metros cuadrados (100 m²).
 - 2. Ausencia de afectación estructural del inmueble o de inmuebles colindantes.
 - 3. Sin cambio del uso del suelo vigente al momento de la solicitud.
 - 4. Sin incorporación de sistemas de instalación, detección o supresión de incendios, sistemas de gas, ascensores, montacargas, sistemas eléctricos de alta tensión ni cualquier otro sistema que, conforme a las normas del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá que requiera la intervención de la institución.
 - 5. Uso exclusivamente residencial unifamiliar, bifamiliar o comercial de bajo impacto, sin modalidad de uso especial conforme al numeral 3 del presente artículo.
- B. **Categoría II.** Califica como Categoría II toda obra que no cumpla los requisitos de la Categoría I y que tampoco incurra en ninguno de los supuestos de la Categoría III.

C. **Categoría III.** Califica como Categoría III la obra que cumpla con al menos uno de los siguientes supuestos:

1. Superficie de área cerrada superior a diez mil metros cuadrados (10,000 m²).
2. Altura superior a diez (10) niveles o plantas sobre el nivel de acceso principal.
3. Uso de ocupación especial, que comprende los siguientes tipos de proyecto, independientemente de su superficie:
 - a. Hospitales, clínicas, centros médicos y cualquier establecimiento de salud.
 - b. Centros educativos, colegios, universidades e instalaciones de formación con aforo superior a doscientas (200) personas.
 - c. Centros comerciales, plazas comerciales y establecimientos de comercio al por menor con afluencia masiva de público.
 - d. Hoteles, apart-hoteles y establecimientos de hospedaje con más de cincuenta (50) habitaciones.
 - e. Instalaciones industriales con materiales o procesos de alto riesgo, incluyendo plantas de producción química, petroquímica, farmacéutica o de explosivos.
 - f. Estaciones de servicio, terminales de combustible y cualquier instalación de almacenamiento o distribución de hidrocarburos.
 - g. Instalaciones deportivas, auditorios, teatros, cines, iglesias y cualquier espacio de reunión con aforo superior a quinientas (500) personas.
 - h. Cualquier otra obra que se identifique como Categoría III por sus características de riesgo.

Parágrafo. El Director de la Ventanilla Única organizará el flujo de atención por categoría, destinando los recursos humanos y técnicos correspondientes al nivel de complejidad de cada una. Dentro de cada categoría, la atención se realizará respetando el orden cronológico de ingreso de las solicitudes.

ARTÍCULO 6. El Director de la Ventanilla Única verificará la categoría propuesta al momento de recibir la solicitud de ingreso dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la presentación, el no pronunciamiento se tendrá por validada la categoría propuesta por el profesional idóneo, y el Director registrará de oficio dicha categoría.

Verificada y validada la categoría, el Director de la Ventanilla Única la registrará en el Número Único de Expediente. A partir de ese momento, la categoría registrada determinará el procedimiento, los plazos y las entidades competentes para la revisión del proyecto.

ARTÍCULO 7. Cuando el Director discrepe de la categoría propuesta, notificará al profesional idóneo dentro del plazo de dos (2) días hábiles. El profesional podrá presentar sus argumentos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. El Director resolverá en tres (3) días hábiles adicionales.

ARTÍCULO 8. Queda prohibido el fraccionamiento artificial de un proyecto en fases o etapas con el propósito de evitar la clasificación que correspondería al proyecto en su conjunto. El Director de la Ventanilla Única, al detectar fraccionamiento artificial, procederá a reclasificar el proyecto en la categoría que corresponda a la totalidad de la obra proyectada y lo hará constar en el expediente del proyecto.

CAPITULO III

DE LA VENTANILLA ÚNICA

ARTÍCULO 9. La Ventanilla Única es el mecanismo de coordinación interinstitucional integrado mediante el cual las entidades públicas con competencia en materia de construcción realizan de forma simultánea la revisión, registro y aprobación de los trámites regulados en la presente Ley. Su funcionamiento opera a nivel interinstitucional y no interfiere, limita, modifica ni deroga las disposiciones que regulan la competencia, estructura y organización de la Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente, ni de ninguna otra entidad que la compone.

ARTÍCULO 10. La Ventanilla Única tiene como objetivo facilitar la revisión, coordinación y orientación al usuario en todos los trámites de registro de planos y expedición de permisos regulados en la presente Ley, garantizando el cumplimiento de las normas y requisitos establecidos por cada una de las entidades que la componen, mediante un procedimiento expedito, eficaz, eficiente y transparente.

ARTÍCULO 11. La Ventanilla Única operará en cada municipio del territorio nacional. Todo municipio está obligado a implementar y mantener operativa la Ventanilla Única conforme a los lineamientos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos.

Parágrafo. Los municipios que al momento de la promulgación de la presente Ley no cuenten con una estructura institucional suficiente para implementar la Ventanilla Única en su modalidad plena dispondrán de un plazo de doce (12) meses para su constitución, contado desde la entrada en vigor de la presente Ley. Durante dicho plazo podrán operar en modalidad presencial.

ARTÍCULO 12. La Ventanilla Única estará bajo la coordinación de la Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente, o la unidad técnica municipal que ejerza sus funciones. Esta dirección o unidad velará por el ejercicio efectivo de la revisión y registro de planos, el seguimiento del cumplimiento de obras según los planos registrados y la seguridad en las construcciones del Distrito.

El municipio que no cuente con una Dirección de Obras y Construcciones debidamente constituida deberá designar, mediante acuerdo municipal, la unidad técnica que asumirá las funciones de coordinación, dentro del plazo de doce (12) meses, contado desde la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTÍCULO 13. La Ventanilla Única estará a cargo del Director de la Dirección de Obras y Construcciones del municipio, o del titular de la unidad técnica designada conforme al artículo anterior, quien actuará como Coordinador y Administrador de la misma. Corresponde al Director de la Ventanilla Única las siguientes funciones:

1. Dirigir, coordinar y supervisar la revisión de los planos de acuerdo a las normas establecidas por las diferentes instituciones que participan en la Ventanilla Única.
2. Establecer los horarios y métodos de trabajo de la Ventanilla Única.
3. Proponer a la autoridad competente la adopción de los procedimientos necesarios para el mejor funcionamiento de la Ventanilla Única.
4. Emitir la Certificación de Incumplimiento conforme a la presente Ley cuando una entidad miembro no cumpla los plazos establecidos.

5. Llevar el registro de todos los trámites gestionados a través de la Ventanilla Única y poner en conocimiento mensual de las Juntas Comunales del respectivo Distrito los registros de planos y permisos expedidos.
6. Actualizar el Reglamento y Manual de Procedimientos Único, previa consulta con las entidades participantes y con la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.
7. Informar periódica y oportunamente a los funcionarios que participan en la Ventanilla Única sobre las nuevas disposiciones técnicas y legales que se emitan en relación con los trámites de la misma.

ARTÍCULO 14. Todo proyecto sometido ante la Ventanilla Única independientemente de la modalidad de operación, se tramitará a través de un expediente con número único que identificará el proyecto de construcción de manera inequívoca durante todas las etapas reguladas en la presente Ley. El número único de expediente incorporará, como mínimo, el código de identificación del municipio, el año de asignación, un número secuencial. Este acompañará al proyecto en todas sus etapas y será consignado obligatoriamente en:

1. Toda resolución, aprobación, observación o rechazo emitido por cualquier entidad miembro de la Ventanilla Única en el marco del proyecto.
2. Todo permiso, certificación o acto administrativo expedido conforme a la presente Ley con ocasión del proyecto.
3. Toda Certificación de Incumplimiento emitida conforme al artículo de incumplimiento institucional de la presente Ley.
4. Los informes de inspección del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá y de las demás entidades con facultad de inspección sobre el proyecto.
5. El acto de inscripción ante el Registro Público, cuando corresponda.

ARTÍCULO 15. La Ventanilla Única estará integrada, como mínimo, por representantes permanentes de las siguientes entidades:

1. La Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente, o la unidad técnica municipal que ejerza sus funciones, en calidad de entidad coordinadora.
2. El Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, representado por la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios (DINASEPI), en los trámites en que su intervención sea requerida conforme a la presente Ley.
3. El Ministerio de Salud (MINSA).
4. El Ministerio de Obras Públicas (MOP).
5. La Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT).
6. El Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).
7. La Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario (AAUD), o la entidad municipal o nacional que ejerza funciones equivalentes en el territorio correspondiente.

Los municipios podrán incorporar entidades adicionales mediante acuerdo municipal, cuando las condiciones territoriales, ambientales o urbanísticas del Distrito así lo justifiquen. El Ministro, Director o titular de la entidad correspondiente designará el personal que laborará en la Ventanilla Única. Esta designación tendrá carácter permanente y la entidad correspondiente queda obligada a suplir las vacantes que se produzcan. Los funcionarios designados deberán contar con la autoridad, idoneidad y competencia necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Para el adecuado funcionamiento de la Ventanilla Única y en atención al volumen de trámites que se gestionen, cada institución asignará el personal especializado y los recursos necesarios.

ARTÍCULO 16. No integran la Ventanilla Única como miembros residentes permanentes, pero su aprobación, visto bueno o certificación previa constituye condición de ingreso para determinados tipos de trámite, las siguientes entidades:

1. El Ministerio de Ambiente (Mi Ambiente): en proyectos que requieran evaluación de impacto ambiental o que se acojan a la Guía de Buenas Prácticas Ambientales para Actividades de Reformas y Construcción de Edificaciones Menores.
2. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT): en proyectos de urbanización, parcelación y bajo el régimen de Propiedad Horizontal.
3. La Autoridad Nacional de los Servicios Públicos (ASEP): en planos para torres de telecomunicaciones y obras de infraestructura de servicios públicos regulados.
4. La Autoridad Aeronáutica Civil (AAC): en proyectos ubicados en zonas de influencia aeronáutica conforme a la normativa vigente.
5. La Autoridad del Canal de Panamá (ACP): en proyectos ubicados dentro del área de influencia del Canal de Panamá.
6. El Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC): en proyectos ubicados en áreas de alto riesgo debidamente identificadas.
7. Las demás entidades que determine la normativa sectorial vigente en función del tipo, localización o uso del proyecto.

La documentación que acredite la aprobación o visto bueno de estas entidades deberá ser presentada junto con la solicitud de ingreso a la Ventanilla Única, como requisito previo al inicio de la revisión por las entidades miembro. Su ausencia constituirá causal de rechazo de la solicitud en el momento del ingreso.

ARTÍCULO 17. En virtud de su pertenencia a la Ventanilla Única, cada entidad miembro se obliga a:

1. Mantener participación directa y permanente en la Ventanilla Única mediante la representación de un funcionario idóneo designado para la revisión de planos, con presencia diaria durante el horario de atención establecido por el Director de la Ventanilla Única.
2. Ser responsable de la revisión, registro de los planos y emisión de permisos según su competencia, en cumplimiento estricto de las normas que le son aplicables, comunicando los requisitos debidamente justificados a través del Director de la Ventanilla Única.
3. Respetar y adoptar los horarios y métodos de trabajo establecidos por el Director de la Ventanilla Única.
4. Cumplir los plazos de revisión establecidos en la presente Ley para cada tipo de trámite.
5. Adoptar las medidas conjuntas pertinentes para cumplir con el objetivo de la Ventanilla Única, buscando la agilización y eficiencia en la revisión de planos y aprobación de permisos.
6. Remitir al Director de la Ventanilla Única, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la promulgación de la presente Ley o a su incorporación a la Ventanilla Única, toda la normativa técnica y legal de su competencia aplicable a los trámites que se gestionen en ella.
7. Formular sus observaciones de manera única y consolidada en el primer recorrido de revisión. Las entidades miembro no podrán agregar nuevos requisitos en recorridos de subsanación.

ARTÍCULO 18. Los funcionarios de cada institución que participen en la Ventanilla Única mantendrán su independencia en cuanto a la aplicación de las normas reguladoras y aspectos técnicos establecidos por su propia entidad. No obstante, en cuanto a los procedimientos administrativos, horarios, trámites y aspectos organizativos relacionados con el debido funcionamiento de la Ventanilla Única, los funcionarios designados estarán sujetos a la coordinación del Director de la misma.

Las decisiones del Director de la Ventanilla Única en materia de procedimiento deberán ser cumplidas y respetadas por los funcionarios de todas las entidades participantes. Estas decisiones no podrán afectar ni sustituir las normas técnicas aplicadas por las entidades según su propia competencia.

En los casos excepcionales en que la complejidad técnica de la materia o las limitaciones de competencia de la entidad respectiva impidan que el funcionario designado adopte una decisión, el Director de la Ventanilla Única establecerá los mecanismos de consulta a las oficinas centrales de las entidades participantes.

ARTÍCULO 19. La Ventanilla Única podrá operar en las siguientes modalidades:

1. **Modalidad presencial:** El solicitante presenta la documentación físicamente en la sede de la Ventanilla Única. Las entidades miembro realizan la revisión y coordinación en el mismo espacio físico. Esta modalidad es de aplicación obligatoria en todos los municipios del territorio nacional desde la entrada en vigor de la presente Ley y garantiza el acceso universal al sistema independientemente de la capacidad tecnológica del municipio
2. **Modalidad semipresencial:** Combina la presentación física de documentación con la revisión digital parcial por parte de las entidades miembro. Aplica en municipios que cuenten con conectividad y herramientas parciales de gestión documental, que así lo declaren mediante acuerdo municipal.
3. **Modalidad digital:** Todos los trámites se realizan a través de plataformas digitales oficiales. La documentación se presenta, gestiona, revisa y registra íntegramente en formato digital. Esta modalidad es optativa para los municipios y se implementará conforme a su capacidad tecnológica e institucional, mediante acuerdo municipal. Los plazos de revisión establecidos en la presente Ley para cada tipo de trámite son idénticos e igualmente exigibles en las tres modalidades. La modalidad presencial o semipresencial no constituye justificación para el incumplimiento de los plazos legales.

ARTÍCULO 20. Los municipios que adopten la modalidad digital o semipresencial lo harán mediante acuerdo municipal, previa verificación de la disponibilidad de la plataforma tecnológica necesaria. Los municipios que operen en modalidad digital podrán revertir a la modalidad semipresencial o presencial por razones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente certificadas por el Alcalde mediante decreto, por un período no mayor de noventa (90) días calendario, prorrogable por causa justificada una sola vez por igual término.

El Órgano Ejecutivo, a través de la Autoridad de Innovación Gubernamental, coordinará con los gobiernos locales la implementación gradual de plataformas digitales de gestión de trámites de construcción en los municipios del territorio nacional, dentro de un plazo no mayor de veinticuatro (24) meses contados a partir de la promulgación de la presente Ley.

ARTÍCULO 21. Todos los trámites regulados en la presente Ley que se gestionen a través de la Ventanilla Única serán revisados de forma integrada y simultánea por todas las entidades miembro con competencia sobre ese tipo de trámite, salvo disposición expresa en contrario establecida en la presente Ley.

Ninguna entidad miembro podrá condicionar su revisión a la aprobación previa de otra entidad miembro, salvo en los casos expresamente previstos en la presente Ley.

El listado de observaciones emitido por cada entidad miembro en el primer recorrido de análisis técnico constituirá el único vinculante para la subsanación y la posterior revisión. Al presentar las subsanaciones, las entidades solo podrán pronunciarse sobre los puntos previamente identificados y no podrán incorporar nuevos requisitos.

El usuario o solicitante tiene derecho a presentar los planos de construcción de forma independiente ante cada una de las instituciones que participan en la Ventanilla Única, de tal manera que cada entidad evalúe los aspectos de su competencia sin condicionarla a la revisión previa de las demás instituciones.

ARTÍCULO 22. Cuando una entidad miembro de la Ventanilla Única no emita sus observaciones, aprobaciones o rechazos dentro de los plazos establecidos en la presente Ley para el tipo de trámite correspondiente, se aplicará el siguiente mecanismo:

1. El Director de la Ventanilla Única emitirá una Certificación de Incumplimiento, en la que dejará constancia de la entidad incumplidora, el trámite afectado, el número de expediente, el plazo legal vencido y la ausencia de pronunciamiento dentro de dicho plazo.
2. El Director remitirá copia de la Certificación de Incumplimiento al superior jerárquico del funcionario designado por la entidad incumplidora y al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para los efectos de la responsabilidad administrativa que corresponda.
3. En ningún caso el incumplimiento de plazos de una entidad miembro podrá ser invocado por otra entidad como fundamento para suspender, interrumpir o extender su propio plazo de revisión.

ARTÍCULO 23. Cada Ventanilla Única contará con un Reglamento de Procedimientos Único que establecerá, como mínimo:

1. El manejo de la documentación aportada por el solicitante y el tiempo con que cuenta cada entidad miembro para absolver las consultas que se le formulen en relación con dicha documentación.
2. La competencia estricta de cada entidad para revisar los aspectos relacionados con la materia que le corresponde, sin exigir documentos o trámites que sean competencia de otra entidad o que impliquen someter a revisión un documento más de una vez.
3. Los modelos, proformas y formularios de solicitudes aplicables a cada tipo de trámite regulado en la presente Ley.

4. Los mecanismos de consulta a las oficinas centrales de las entidades participantes en casos de complejidad técnica o de limitaciones de competencia del funcionario designado.

El Reglamento de Procedimientos Único deberá ser elaborado dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la presente Ley. Una vez emitido, no podrá ser objeto de modificación sino después de haber transcurrido un (1) año desde su entrada en vigencia.

ARTÍCULO 24. Cada Ventanilla Única contará con el apoyo técnico de un Comité Consultivo integrado por:

1. El Director de la Ventanilla Única, quien lo presidirá.
2. Un representante de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC), con su respectivo suplente, designado conforme a su normativa interna.
3. Un representante de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA), con su respectivo suplente, designado conforme a su normativa interna.
4. Un representante de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (JTIA). El Comité Consultivo participará en reuniones trimestrales de evaluación de desempeño programadas por el Director de la Ventanilla Única. En estas reuniones podrá contarse con la participación de organizaciones gremiales, empresariales y usuarios de la Ventanilla Única, a fin de recibir observaciones y recomendaciones sobre su funcionamiento. Actuará, a requerimiento del Director, como ente de consulta para evaluar aspectos técnicos en casos específicos, en atención a las solicitudes de los profesionales, usuarios o funcionarios que participan en la Ventanilla Única.

ARTÍCULO 25. La Ventanilla Única de Construcción de cada municipio será objeto de revisión en un término no mayor de cinco (5) años. Para tal efecto, el Alcalde designará una comisión de revisión con participación de los gremios del sector de la construcción y la sociedad civil.

TITULO II DE LA CURADURÍA URBANA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 26. La vía de la curaduría urbana opera como un mecanismo complementario y de libre elección para el interesado, sin sustituir, desplazar ni limitar en ningún caso la competencia exclusiva de la autoridad municipal para emitir los actos de registro, expedición, negación o condicionamiento de planos y permisos de construcción regulados en el Título III de esta Ley.

ARTÍCULO 27. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública delegada por la ley a un particular, para la verificación técnica del cumplimiento de las normas urbanísticas, de desarrollo urbano y de construcción aplicables a los proyectos sometidos a su revisión.

En su condición de particular, el curador urbano queda sometido al régimen de responsabilidad civil y disciplinaria establecida en la presente Ley; así como a las

normas del Código Penal relativas a los delitos contra la administración pública, en lo que resulte aplicable según la naturaleza de su conducta.

El ejercicio de la función de curaduría urbana no confiere al curador la condición de funcionario público ni genera relación laboral o de dependencia con el Estado ni el municipio.

ARTÍCULO 28. La incorporación de la curaduría urbana tiene como finalidad:

1. Optimizar la gestión de los trámites de registro de planos, reduciendo la carga operativa de las Direcciones de Obras y Construcciones municipales y mejorando la calidad técnica de la revisión de proyectos.
2. Garantizar mayor celeridad y certeza en los procedimientos de tramitación, mediante la sujeción del curador a plazos vinculantes y a un régimen de responsabilidad personal por el incumplimiento de sus obligaciones.
3. Ampliar el acceso a revisión técnica especializada en todo el territorio nacional, con independencia de la capacidad técnica instalada en cada municipio.
4. Preservar en todo caso la autonomía municipal, el control de fiscalización del Estado y las fuentes de financiamiento de los municipios y del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá derivadas de las tasas y derechos establecidos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 29. El sistema de curaduría urbana se integrará de forma armónica al régimen administrativo existente bajo un esquema de colaboración funcional entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, los municipios, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá y los curadores urbanos, sin que ello implique subordinación jerárquica entre dichos actores ni modificación de las competencias que a cada uno corresponden conforme a la Constitución y la ley.

La integración al sistema de tramitación digital de la Ventanilla Única se realizará conforme a los mecanismos establecidos en esta Ley y la reglamentación.

CAPITULO II

EL CURADOR URBANO

ARTÍCULO 30. Se crea la figura del curador urbano como mecanismo orientado a fortalecer la eficiencia del sistema de tramitación de registros de planos, mediante la habilitación de una vía alternativa de revisión técnica a cargo de un particular investido de función pública, sujeto a acreditación, supervisión y régimen disciplinario conforme a las disposiciones del presente Título.

ARTÍCULO 31. El curador urbano es el particular que ejerce una función pública, debidamente acreditado ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y designado por el Concejo Municipal del distrito correspondiente conforme al procedimiento establecido en la presente Ley, encargado de estudiar, tramitar y emitir el Concepto Técnico Vinculante sobre las solicitudes de registro de anteproyecto, registro de plano misceláneo, registro de plano constructivo de edificación en su modalidad

completa o por etapas, dentro de la circunscripción territorial que le haya sido asignada, a petición del interesado.

ARTÍCULO 32. La figura del curador urbano podrá implementarse en los distritos que cumplan los siguientes requisitos:

1. Contar con una Ventanilla Única operativa conforme a lo establecido en esta Ley.
2. Contar con plataforma digital de gestión de trámites urbanísticos que permita la integración del curador urbano al registro y seguimiento de expedientes desde su radicación.
3. Haber adaptado sus acuerdos y reglamentos municipales en materia de permisos de construcción conforme a las disposiciones de la presente Ley.
4. Haber delimitado mediante acuerdo del Concejo Municipal las circunscripciones territoriales y el número de curadores urbanos para el distrito.

La implementación es voluntaria para los municipios. Los distritos que no implementen el sistema mantendrán íntegramente el régimen de tramitación establecido en esta Ley.

Parágrafo. El municipio de Panamá, el Municipio de San Miguelito y el Municipio de Colón deberán implementar el sistema en un plazo no mayor de veinticuatro (24) meses contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, por razón de su densidad de trámites y capacidad institucional.

Los demás municipios podrán implementarlo en cualquier momento posterior en que cumplan los requisitos de este artículo.

ARTÍCULO 33. Para ser curador urbano se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser ciudadano panameño en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos.
2. Poseer certificado de idoneidad profesional vigente expedido por la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos, en arquitectura o ingeniería civil.
3. Poseer título de posgrado en alguna de las siguientes disciplinas, urbanismo, planificación territorial, gestión urbana, ordenamiento territorial o áreas afines.
4. Acreditar experiencia profesional mínima de diez (10) años, en actividades de desarrollo urbano, planificación territorial, revisión técnica de proyectos de edificación, gestión de licencias o permisos de construcción, o en el ejercicio de funciones afines.
5. No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por la comisión de delito doloso en los diez (10) años anteriores a la fecha de la convocatoria.
6. No encontrarse suspendido ni inhabilitado para el ejercicio de la profesión.
7. No estar sancionado con inhabilitación para el ejercicio de cargos o funciones públicas.
8. No haber sido destituido de cargo público mediante proceso disciplinario ejecutoriado en los cinco años anteriores a la fecha de la convocatoria.

ARTÍCULO 34. Con carácter previo a la participación en cualquier concurso de selección de curadores urbanos, el aspirante deberá obtener el certificado de acreditación expedido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Para tal efecto:

1. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial creará y administrará el Registro Nacional de Curadores Urbanos Acreditados, de carácter público, publicado en la Gaceta Oficial Digital y actualizado permanentemente en el sitio web de la institución.

2. El Certificado de Acreditación tendrá vigencia de cinco (5) años y deberá renovarse mediante examen de actualización de conocimientos técnicos cuyo procedimiento reglamentará el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
3. La cancelación de la acreditación por cualquier causa implica de pleno derecho la cesación inmediata del ejercicio de la función de curador urbano.
4. Las suspensiones y cancelaciones de acreditaciones se publicarán en la Gaceta Oficial y en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la resolución correspondiente. El procedimiento de acreditación incluirá como mínimo:
 - a. La evaluación documental de los requisitos del artículo anterior;
 - b. Un examen de conocimientos sobre normativa urbanística, legislación de construcción, planes de ordenamiento territorial y procedimiento administrativo general, con nota mínima aprobatoria de setenta y un puntos sobre cien (71/100); y
 - c. Una entrevista técnica ante un panel evaluador integrado por un representante del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, uno de la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial reglamentará el procedimiento de acreditación en ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

ARTÍCULO 35. El ejercicio de las funciones de curador urbano es incompatible con:

1. El desempeño simultáneo de cualquier cargo remunerado en la administración pública, con la única excepción de la docencia universitaria.
2. El ejercicio como constructor responsable, urbanizador, promotor inmobiliario o representante técnico de proyectos ante cualquier autoridad.
3. La prestación de servicios de diseño arquitectónico, de ingeniería estructural, de instalaciones o de cualquier especialidad en proyectos cuya tramitación de registro se realice ante la curaduría a su cargo.
4. La participación como socio, accionista, director o representante legal en sociedades cuyo objeto incluya la construcción, urbanización, desarrollo o gestión inmobiliaria.
5. La participación como representante, apoderado o consultor de solicitantes de registros o permisos ante la curaduría a su cargo.

El curador urbano que incurra en alguna de estas incompatibilidades será separado del cargo. Sus funciones cesarán de pleno derecho sobre el expediente o los expedientes afectados hasta que desaparezca la causal. La transgresión a las incompatibilidades establecidas en este artículo configura falta gravísima, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan.

CAPÍTULO III

DESIGNACIÓN DE LOS CURADORES URBANOS EN LOS MUNICIPIOS

ARTÍCULO 36. Los curadores urbanos que cuenten con el certificado de acreditación vigente, podrán participar de los concursos que realicen las respectivas circunscripciones municipales.

Los curadores urbanos serán designados por el Concejo Municipal del respectivo distrito mediante concurso público de méritos convocado y realizado conforme a las disposiciones del presente Capítulo. Queda prohibida la designación directa o cualquier otro mecanismo de selección distinto al concurso de méritos aquí previsto.

El concurso garantizará los principios de publicidad, transparencia, igualdad de oportunidades, objetividad en la evaluación y selección por idoneidad comprobada.

ARTÍCULO 37. La jurisdicción del curador urbano comprende la circunscripción territorial específica de conformidad con el acuerdo municipal de designación, tomando como base unidades de corregimientos o sectores urbanísticos.

El Concejo Municipal determinará mediante acuerdo el número de curadores urbanos para el distrito y la demarcación de sus respectivas circunscripciones, considerando la densidad de trámites, la extensión del territorio y la capacidad de la Dirección de Obras y Construcciones.

En ningún caso un curador podrá conocer ni tramitar expedientes de proyectos ubicados fuera de su circunscripción territorial asignada. La actuación fuera de jurisdicción es nula de pleno derecho y configura falta grave conforme a la presente Ley.

ARTÍCULO 38. El Alcalde convocará el concurso de méritos mediante decreto alcaldicio con una antelación mínima de treinta (30) días hábiles a la fecha de inicio del proceso. La convocatoria será publicada a través de los medios de comunicación oficiales, en el sitio web municipal y en al menos un diario de circulación nacional. La convocatoria deberá contener como mínimo:

1. El número de plazas de curador urbano disponibles y la descripción de la circunscripción territorial correspondiente a cada plaza, conforme a la delimitación aprobada por el Concejo Municipal.
2. Los requisitos y la documentación exigida para acreditar cada uno de ellos.
3. El calendario detallado del proceso con las fechas de recepción de documentos, examen técnico, entrevista y publicación de resultados.
4. Los criterios de evaluación y el puntaje máximo asignado a cada uno.
5. La duración del período de ejercicio.

ARTÍCULO 39. El concurso de evaluación será conducido por un Comité que el Concejo Municipal designe para tal fin.

Las deliberaciones del Comité constarán en actas que serán públicas y se publicarán en el sitio web del municipio dentro de los tres días hábiles siguientes a cada sesión.

El Comité de evaluación podrá contar con apoyo técnico especializado para la elaboración y calificación del examen técnico de conocimientos.

Parágrafo. Los miembros del Comité de evaluación que tengan conflicto de intereses con alguno de los aspirantes están obligados a inhibirse de participar en la evaluación correspondiente, designando a un reemplazo o a ser recusados. La violación de esta obligación constituye infracción disciplinaria conforme a las normas aplicables.

ARTÍCULO 40. La designación de un curador urbano en la circunscripción de un municipio se realizará conforme a los siguientes criterios:

1. Prueba escrita de conocimiento de la normativa urbanística local del distrito: acuerdos municipales de zonificación, usos de suelo, regulaciones de altura y densidad, y planes de ordenamiento territorial vigentes, con nota mínima aprobatoria de setenta y un puntos sobre cien (71/100).

2. En caso de empate, será seleccionado el candidato con mayor antigüedad del Certificado de Acreditación expedido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, medida desde la fecha de su primera emisión.
3. No tener parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o del segundo grado de afinidad con el Director de Obras y Construcciones del municipio en cuya jurisdicción pretende ejercer.

Parágrafo. En ningún caso el Comité de evaluación podrá verificar nuevamente los conocimientos técnicos generales, la experiencia profesional, la formación académica ni la aptitud técnica del candidato, por cuanto dichos elementos fueron verificados y certificados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 41. Concluido el proceso de evaluación, el Comité remitirá al Concejo Municipal el acta de resultados con la recomendación de designación de los aspirantes que hayan obtenido el mayor puntaje para cada plaza disponible.

El Concejo Municipal procederá a la designación mediante acuerdo municipal motivado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del acta, el cual indicará el nombre del curador designado, sus generales, la circunscripción territorial asignada, la fecha de inicio de funciones y el período de ejercicio. El período de ejercicio de la función del curador urbano es de cinco (5) años contados desde la fecha de inicio de funciones indicada en la designación.

La lista de aspirantes que hayan superado el puntaje mínimo, ordenada de mayor a menor puntaje, servirá como lista de elegibles para cubrir la plaza en caso de vacante por cualquier causa durante el período, sin necesidad de nueva convocatoria, siempre que la acreditación del aspirante llamado a cubrir la vacante se encuentre vigente.

ARTÍCULO 42. El acuerdo municipal de designación será remitido al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y a la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su emisión, para efectos de actualización del Registro Nacional de Curadores Urbanos acreditados.

ARTÍCULO 43. El curador urbano cesará anticipadamente en el ejercicio de sus funciones por las causas siguientes:

1. Renuncia voluntaria comunicada por escrito al Concejo Municipal con una antelación mínima de treinta (30) días hábiles.
2. Pérdida sobrevenida de alguno de los requisitos exigidos en la presente Ley.
3. Cancelación del Certificado de Acreditación por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
4. Sanción ejecutoriada de suspensión o cancelación de idoneidad profesional impuesta por la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos.
5. Condena penal ejecutoriada por delito doloso.
6. Sanción disciplinaria ejecutoriada que conlleve la remoción del cargo.
7. Incapacidad permanente debidamente acreditada ante el municipio.
8. Fallecimiento.

La cesación anticipada será declarada por el concejo municipal mediante acuerdo motivado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se tenga conocimiento de

la causal. El curador cuyas funciones cesen deberá transferir la totalidad de los expedientes en trámite a la Dirección de Obras y Construcciones o al curador sustituto en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, mediante acta debidamente suscrita ante el Director de Obras y Construcciones.

La transferencia de expedientes no afectará el avance ya cumplido. Los expedientes transferidos a la Dirección de Obras y Construcciones continuarán por la vía municipal directa desde la etapa en que se encontraban al momento de la cesación.

Parágrafo. Los honorarios técnicos pagados al curador cuyas funciones cesen anticipadamente no son reembolsables por el Estado ni por el municipio. Cualquier responsabilidad derivada de la cesación anticipada recaerá exclusivamente sobre el curador.

ARTÍCULO 44. Cuando por cualquier causa un curador cese anticipadamente en sus funciones y no exista curador sustituto disponible en la misma circunscripción conforme a la lista de elegibles, los expedientes en trámite ante ese curador serán transferidos a la Dirección de Obras y Construcciones del municipio para su continuación por la vía municipal directa, sin pérdida del avance procesal ya cumplido.

ARTÍCULO 45. El curador urbano una vez designado en una circunscripción deberá mantener vigente durante todo su período de ejercicio una póliza de responsabilidad civil profesional emitida por una compañía de seguros autorizada para operar en la República de Panamá, por el monto mínimo que establezca el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial mediante resolución motivada. La póliza deberá:

1. Cubrir los daños y perjuicios causados a terceros, al Estado y a los municipios derivados de actuaciones, omisiones o certificaciones dolosas o culposas del curador en el ejercicio de su función.
2. Tener vigencia continua durante todo el período de designación.
3. Establecer como beneficiarios directos al Estado panameño, al municipio en cuya circunscripción ejerce el curador y a los terceros afectados.
4. Ser renovada con anterioridad a su vencimiento. El curador deberá acreditar la renovación ante el municipio y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial dentro de los cinco días hábiles siguientes a la emisión de la nueva póliza.

El vencimiento de la póliza sin renovación dentro del plazo establecido constituye causal de suspensión inmediata del ejercicio de la función, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria correspondiente.

Parágrafo. El monto mínimo de la póliza será revisado y actualizado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial cada cinco (5) años, tomando en consideración el volumen de trámites de la circunscripción, la escala de los proyectos autorizados en el período.

CAPÍTULO IV
DEL CONTROL, LA DISCIPLINA Y EL RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 46. La supervisión y el control del sistema de curaduría urbana estará a cargo de las siguientes autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias:

1. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través del Viceministerio de Ordenamiento Territorial, ejerce la supervisión técnica y normativa del sistema, incluyendo:
 - a. La administración del Registro Nacional de Curadores Urbanos Acreditados;
 - b. La acreditación, renovación y cancelación de certificados;
 - c. La resolución de conflictos técnicos entre el curador y el municipio; y
 - d. La instrucción de directrices técnicas de aplicación general.
2. El municipio, a través de la Dirección de Obras y Construcciones, ejerce el control operativo de la curaduría en su territorio, incluyendo:
 - a. El seguimiento del cumplimiento de plazos;
 - b. La recepción, registro de expedientes y Conceptos Técnicos Vinculantes;
 - c. El inicio del procedimiento disciplinario cuando corresponda conforme al presente Capítulo.

ARTÍCULO 47. La Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos actuará como Tribunal de Honor de los curadores urbanos en el ejercicio de sus funciones técnicas, con las siguientes atribuciones específicas:

1. Conocer y resolver en primera instancia disciplinaria las denuncias presentadas contra curadores urbanos por violación a las normas sobre el ejercicio profesional, por el ejercicio técnico deficiente o deshonesto de la función de curaduría, o por la emisión de Conceptos Técnicos Vinculantes en inobservancia de las normas técnicas y urbanísticas aplicables.
2. Imponer las sanciones previstas en la presente Ley, siguiendo el procedimiento disciplinario que garantice el derecho de audiencia, defensa y doble instancia del curador.
3. Comunicar de oficio sus resoluciones disciplinarias ejecutoriadas al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al municipio en el que ejerza el curador sancionado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

La competencia de la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos en este contexto se circunscribe a la conducta técnica y profesional del curador.

Parágrafo. Las resoluciones disciplinarias de la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos sobre curadores urbanos son susceptibles de apelación ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 48. Constituyen faltas disciplinarias del curador urbano, graduadas conforme a su gravedad, las siguientes:

Son faltas gravísimas:

1. Emitir un Concepto Técnico Vinculante favorable sobre proyectos que incumplan normas urbanísticas, reglamentos de construcción o planes de ordenamiento territorial vigentes.

2. Ejercer la función de curador en un expediente respecto del cual exista causal de impedimento o conflicto de interés, sin haberla declarado.
3. Omitir de forma deliberada la verificación de requisitos legales o de aprobaciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, u otras entidades competentes, cuando dichas aprobaciones sean exigibles conforme a la Ley.
4. Incurrir en las incompatibilidades establecidas en la presente Ley.
5. Actuar fuera de la circunscripción territorial asignada.

Son faltas graves:

1. Incumplir los plazos establecidos en la presente Ley, sin causa justificada debidamente comunicada al municipio y al interesado.
2. No registrar en la plataforma digital municipal los expedientes y Conceptos Técnicos Vinculantes en los plazos reglamentarios.
3. Negarse a tramitar solicitudes de registro sin causa legal que lo justifique.
4. Incumplir las instrucciones técnicas de carácter vinculante impartidas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en ejercicio de sus funciones de supervisión.
5. Vencimiento de la póliza de responsabilidad civil profesional sin renovación dentro del plazo establecido en la presente Ley.

Son faltas leves:

Las demás infracciones a las disposiciones del presente Título que no estén tipificadas como graves o gravísimas y que no afecten de forma sustancial el ejercicio de la función ni los derechos de los interesados.

ARTÍCULO 49. Las faltas disciplinarias del curador urbano darán lugar a las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita, para faltas leves. Podrá ser impuesta por el municipio o por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
2. Suspensión temporal del ejercicio de la función de curador urbano por un período de uno a seis meses, para faltas graves. Será impuesta por la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos.
3. Cancelación de la designación como curador urbano, cancelación del Certificado de Acreditación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial e inhabilitación para participar en concursos de selección de curadores por un período de cinco a diez años, para faltas gravísimas. Será impuesta por la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos.

Las sanciones de suspensión y cancelación serán impuestas previo proceso que garantice el derecho de audiencia y defensa del curador, conforme al procedimiento disciplinario de la Ley 15 de 1959 y, supletoriamente, a la Ley 38 de 2000. Las sanciones disciplinarias son independientes de las responsabilidades civiles y penales que correspondan.

ARTÍCULO 50. El curador urbano responde civilmente frente al Estado y frente a terceros por los daños y perjuicios causados por sus actuaciones, omisiones o certificaciones dolosas o culposas en el ejercicio de la función de curaduría.

La póliza de responsabilidad civil profesional prevista en la Ley, responderá en primera instancia frente a los afectados hasta el límite del monto asegurado.

Cuando el Estado panameño o un municipio sea condenado al pago de perjuicios como consecuencia directa de un Concepto Técnico Vinculante emitido con dolo o culpa grave por el curador, ejercerá en su contra la acción de repetición conforme a las normas aplicables.

ARTÍCULO 51. En razón del ejercicio de función pública delegada por la ley, el curador urbano queda sometido a las disposiciones del Código Penal, relativas a los delitos contra la administración pública, incluyendo los delitos de prevaricato, concusión, corrupción de servidor público y los demás que resultaren aplicables según la naturaleza de su conducta.

TÍTULO III DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I REGISTRO DE ANTEPROYECTO

ARTÍCULO 52. El registro de anteproyecto es el acto mediante el cual la autoridad municipal ingresa la documentación técnica correspondiente de un Proyecto nuevo o de reformas a una edificación que ha modificado su actividad original, lotificaciones y de proyectos bajo el régimen de Propiedad Horizontal, donde se verifica el cumplimiento de las normas de desarrollo urbano vigentes, acuerdos municipales y Leyes que tienen injerencia en el registro de planos.

ARTÍCULO 53. El Anteproyecto debe ser presentado por un arquitecto (a) idóneo, debidamente inscrito en Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos, que cumpla con lo establecido en la Ley, quien será responsable o garante de que el Proyecto que se presenta cumpla con todos los requisitos básicos señalados en las normas vigentes.

ARTÍCULO 54. Para el registro de planos se consultarán los documentos gráficos de zonificación emitidos por la entidad urbanística competente local o nacional, o su reemplazo a través de normativas de ordenamiento territorial vigentes a la fecha y aprobados mediante un Acuerdo Municipal o Resolución Ministerial según corresponda.

ARTÍCULO 55. En proyectos a desarrollarse dentro de urbanizaciones o propiedad horizontal, en las que se exija adoptar guías de diseño, manuales o cualquier documento que especifique diseños concretos, que no guarden relación con las normas reguladas por la Autoridad Urbanística Local, el profesional idóneo que presente el Anteproyecto es el único responsable del cumplimiento de los acuerdos privados realizados entre el propietario y la administración, ya que los mismos no tienen ningún tipo de carácter legal que aplique para la autoridad municipal.

ARTÍCULO 56. El registro de un Anteproyecto con condición de aceptado permitirá la comercialización del Proyecto por medios publicitarios y la suscripción de contratos de promesa de compraventa o contratos de arrendamiento con opción de compra para el Proyecto sometido.

ARTÍCULO 57. El registro de un Anteproyecto con condición de aceptado no autoriza al profesional idóneo o a la empresa constructora, ni al propietario o promotor a iniciar la obra. La autorización del inicio de obra se dará únicamente con el permiso de construcción aprobado de conformidad con esta Ley.

ARTÍCULO 58. La revisión de un Anteproyecto por la Ventanilla Única será de forma integrada y simultánea con el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP) en los proyectos que requieran de esta revisión de acuerdo con el reglamento vigente.

Este trámite será realizado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y el pago correspondiente al BCBRP haya sido acreditado, velando que cumpla con las normas de desarrollo urbano vigentes, en el que podrá ser aceptado y registrado o quedar pendiente con condiciones a subsanar.

Al presentar las subsanaciones, el anteproyecto será analizado únicamente por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos. La revisión de subsanación tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión.

ARTÍCULO 59. Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, la solicitud se presentará ante el curador urbano con jurisdicción sobre el área donde se ubica el inmueble. El curador no iniciará el cómputo de plazos hasta que el pago al BCBRP haya sido acreditado, cuando corresponda. El curador registrará la radicación de inmediato en la plataforma digital municipal, generando número de expediente único.

Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación, el curador verificará que la documentación presentada esté completa. Si detectare deficiencias, notificará al interesado mediante una sola comunicación que indique la totalidad de las deficiencias encontradas. Subsanadas las deficiencias, se reiniciará el cómputo de los plazos desde la fecha de presentación de la documentación completa.

En la vía de curaduría urbana, la revisión técnica se realizará en el mismo plazo y con el mismo alcance establecidos en el artículo anterior. La revisión del BCBRP, cuando corresponda, se realizará de forma simultánea. El curador no podrá emitir Concepto Técnico Vinculante favorable sin que el resultado del BCBRP conste en el expediente.

ARTÍCULO 60. Superadas las observaciones o de no existir éstas, el curador emitirá el Concepto Técnico Vinculante y lo remitirá con el expediente digitalizado a la autoridad municipal, notificando simultáneamente al interesado.

ARTÍCULO 61. Cuando el expediente provenga de la vía de curaduría urbana, la autoridad municipal recibirá el Concepto Técnico Vinculante favorable, liquidará los derechos correspondientes, y una vez comprobado el pago, registrará el anteproyecto en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 62. Cuando se trate de proyectos ubicados en el área de influencia del Metro de Panamá, zonas colindantes con la cuenca del Canal de Panamá, los

localizados en el sitio Ramsar de los Humedales Bahía de Panamá, o aquellos que se encuentren dentro de áreas oficialmente declaradas de riesgo conforme a normativa vigente, la autoridad municipal deberá solicitar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación del anteproyecto, la autorización o no objeción de las entidades competentes, entre ellas el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE), la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), el Metro de Panamá y el Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), según corresponda.

Las entidades deberán emitir su pronunciamiento dentro del término de veinte (20) días hábiles contados a partir de la recepción formal de la solicitud. Transcurrido dicho término sin pronunciamiento expreso, se entenderá emitida la no objeción correspondiente.

Cuando la tramitación sea por vía de curaduría urbana, las notificaciones a las entidades competentes las realizará el curador, y los plazos correrán desde la recepción formal de su notificación.

ARTÍCULO 63. Los anteproyectos presentados que se encuentren en una propiedad arrendada, deben presentar la solicitud o formulario único, firmado por el arrendatario y por el arrendador, así como planos firmados por ambos. Esta misma condición aplicará para la presentación ante el BCBRP cuando la revisión de dicha institución sea requerida.

ARTÍCULO 64. La Revisión de Anteproyecto por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP), será obligatorio para todo nuevo proyecto de edificación, o cuando se cambie la clasificación de ocupación de conformidad con el Reglamento de Seguridad Humana (RSH) vigente, sobre el cumplimiento de las medidas de seguridad humana, concernientes a la prevención, control y extinción de incendios.

Esta revisión tiene carácter preliminar y no autoriza al profesional idóneo, a la empresa constructora ni al propietario o promotor a iniciar la obra.

ARTÍCULO 65. Quedan excluidos de la revisión antes señalada los proyectos sobre:

1. Construcciones nuevas de residencias unifamiliares, bifamiliares y en hilera y mejoras a las mismas;
2. Urbanizaciones residenciales; garitas; plantas de tratamiento; tanques de agua, estaciones de bombeo, parques;
3. Infraestructura eléctricas, telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado pluviales y sanitarios, viales, lotificaciones;
4. Estacionamientos abiertos sin cubierta;
5. Puestos de preparación de alimentos y ventas en un contenedor metálico o similares que no sean de construcción permanente;
6. Las obras de adiciones o mejoras a residencias; remodelaciones de apartamentos o comercios;

7. Cambios de la estructura de un edificio existente siempre y cuando no se cambie la clasificación de ocupación de conformidad con el Reglamento de Seguridad Humana (RSH).

ARTÍCULO 66. Para los proyectos que requieran revisión del BCBRP, el profesional idóneo deberá acreditar ante dicha institución, al momento de presentar la solicitud, que se encuentra al día en sus obligaciones con el BCBRP. El incumplimiento de esta condición es causal de rechazo de la documentación por parte del BCBRP y no interrumpe el plazo establecido en el Artículo 58 de la presente Ley para la autoridad municipal, salvo que la documentación presentada ante la Ventanilla Única también resulte incompleta por esta causa.

ARTÍCULO 67. Todo anteproyecto que requiera ser modificado después de haber sido revisado por el BCBRP deberá realizar el pago correspondiente según tarifa de cobro. Sólo se permitirá presentar modificaciones a un anteproyecto ya revisado hasta un máximo de tres (3) veces. Agotada las tres (3) veces antes señaladas se deberá ingresar una nueva solicitud de Anteproyecto, cumpliendo con todos los requerimientos señalados.

Si las modificaciones no implican cambios que alteren temas de seguridad humana o protección contra incendios, será el profesional idóneo el responsable de que el proyecto entre dentro de todas las normas que han de implementarse en la etapa de planos de construcción. La responsabilidad de tener que subsanar esos errores con el plano de construcción desarrollado es del profesional idóneo.

ARTÍCULO 68. La revisión del Anteproyecto por parte de la autoridad municipal y, cuando corresponda, por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP), tendrá carácter reglado y se limitará exclusivamente a la verificación objetiva del cumplimiento de las normas de desarrollo urbano, zonificación, densidad, uso de suelo, retiros, altura, ocupación, accesibilidad, seguridad humana y demás disposiciones técnicas expresamente previstas en la normativa vigente.

En ningún caso dicha revisión implicará evaluación, modificación o cuestionamiento de criterios de diseño arquitectónico, soluciones estéticas, distribución interna o decisiones técnicas propias del profesional idóneo, salvo que éstas contravengan de manera directa y verificable una disposición normativa vigente.

La responsabilidad técnica integral del diseño presentado recae en el profesional idóneo que suscribe el Anteproyecto, sin perjuicio de las facultades de fiscalización posteriores que correspondan durante la etapa de planos constructivos o ejecución de obra.

ARTÍCULO 69. En el ejercicio de su función como entidad miembro de la Ventanilla Única, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) intervendrá en los trámites de registro de planos mediante la emisión de la constancia de viabilidad de servicios en los casos de urbanizaciones, proyectos bajo régimen de Propiedad Horizontal, así como en todo proyecto cuya demanda estimada de agua potable o descarga al alcantarillado sanitario supere los umbrales que el IDAAN establezca mediante reglamentación.

Para los proyectos señalados en el párrafo anterior, la autoridad municipal notificará al IDAAN del ingreso de la solicitud, quien deberá emitir una constancia de viabilidad de servicios que certifique si el área donde se desarrollará el proyecto cuenta con capacidad hidráulica y de alcantarillado suficiente para absorber la demanda estimada. En el caso desfavorable, la autoridad municipal no podrá registrar el trámite mientras subsista esa condición.

El IDAAN tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para emitir la constancia desde la notificación formal y completa por parte de la autoridad municipal. El vencimiento de ese plazo sin pronunciamiento se tendrá como constancia favorable provisional, sin perjuicio de las obligaciones del IDAAN conforme a la Ley 77 de 2001.

ARTÍCULO 70. Los requisitos para la presentación de la solicitud de registro de anteproyecto serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamentación.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 71. Cuando habiéndose formalizado la solicitud de registro de Anteproyecto ya sea aceptado o con plano constructivo ingresado, si el proyecto por diversos motivos sufre una modificación que afecte las normas de Desarrollo Urbano o los acuerdos establecidos ya sean como cambios de densidad, cambios de altura, modificación de retiro, cambios en el área de ocupación y zonas verdes, el profesional idóneo podrá someter a revisión el Anteproyecto las veces que sean requeridas, siempre y cuando aporte la documentación avalada por la entidad urbanística que lo justifique.

ARTÍCULO 72. Cuando contándose con el registro de un Anteproyecto como aceptado se dan cambios de condiciones en el propio proyecto por diversos motivos, el profesional idóneo podrá reconsiderar su Anteproyecto, un máximo de tres (3) veces.

Se podrá reconsiderar un Anteproyecto registrado como aceptado, siempre y cuando el registro esté vigente. También se podrá reconsiderar un Anteproyecto, aun cuando su registro no esté vigente, si se cuenta con un plano registrado o se ha ingresado una etapa de plano o plano final. En estos casos, el anteproyecto será evaluado con la norma vigente al momento de su solicitud inicial.

ARTÍCULO 73. Si luego de una primera revisión del Anteproyecto por la autoridad municipal, y la misma considere que no cumple con algún requerimiento o normativa, el profesional idóneo podrá reconsiderar su Anteproyecto, hasta un máximo de tres (3) veces. Agotada las tres (3) veces antes señaladas y la autoridad municipal sigue considerando que no cumple con algún requerimiento, se deberá ingresar una nueva solicitud de Anteproyecto, cumpliendo con todos los requerimientos señalados.

ARTÍCULO 74. Se pueden presentar más de un Anteproyecto sobre una misma finca o lote y los mismos pueden ser presentados por diferentes profesionales idóneos de arquitectura, siempre y cuando sean refrendados por el propietario de la finca.

Para estos casos dentro de cada finca o lote se deben delimitar las medidas y linderos en cada anteproyecto que se presente, y a la vez indicar que ya se cuenta con uno o varios proyectos en la misma finca, el/los cuales se van a desarrollar o se desarrollan sobre una superficie indicando los metros/hectáreas.

ARTÍCULO 75. Una vez registrado el Anteproyecto, tendrá una validez de tres (3) años; para la presentación del Plano por Etapa o Plano Constructivo de Edificación ante la autoridad municipal. Este periodo podrá extenderse una sola vez por un año adicional, mediante el recurso de reválida, o reconsideración en caso de haber sufrido el proyecto alguna modificación. Esto deberá solicitarse antes de su fecha de vencimiento, en los casos en donde no han sometido planos para su revisión y registro.

Una vez ingresado el Plano para Registro por Etapa o el Plano Final en Ventanilla Única, el vencimiento del Anteproyecto no afectará la revisión y registro de éste.

La revisión de anteproyecto emitida por el BCBRP tendrá la misma vigencia que la establecida en este artículo para el registro municipal. En caso de que el anteproyecto sea revalidado ante la autoridad municipal, el profesional idóneo deberá gestionar simultáneamente la revalidación ante el BCBRP cuando dicha revisión haya sido requerida, a fin de mantener la coherencia de vigencias entre ambos registros.

ARTÍCULO 76. Cada profesional o empresa idónea debidamente inscrita en la JTIA, que realiza un diseño o parte de este, es el autor titular originario de los derechos morales y patrimoniales de su diseño realizado en un plano. La autorización de ceder los derechos correspondientes queda totalmente a discreción del autor.

De realizar una cesión debe informarse de la misma a la autoridad municipal correspondiente, mediante una nota digitalizada en formato PDF, firmada por el cedente y el cesionario, debidamente notariada, con base a la Ley de Derecho de Autor y derechos conexos.

ARTÍCULO 77. La autoridad municipal competente pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunes de su respectivo Distrito de los Anteproyectos registrados, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

CAPITULO II

REGISTRO DE PLANO MISCELÁNEO

ARTÍCULO 78. Se considera Plano Misceláneo a aquel documento que se refiere a obras de adiciones, remodelaciones o mejoras a residencias, edificios o comercios, estructuras de carácter removible como garitas de seguridad, salas de venta o centros de experiencia, campamentos de obra, áreas sociales, muros de contención, cambios

en estructura y sistemas en un proyecto existente, siempre y cuando se mantenga el uso de suelo por el cual fue registrada la edificación existente y cumpla con las regulaciones prediales.

Los planos de infraestructura pública y privada, exceptuando en propiedad horizontal, lotificación de nuevas urbanizaciones y especializados que no desarrollen edificaciones, podrán ser sometidos bajo esta categoría.

ARTÍCULO 79. Se considera Plano Misceláneo Especializado a aquel que, por sus características y función exclusiva, se deben presentar aprobaciones y certificaciones de entidades específicas que no se encuentran incorporadas a la Ventanilla Única, para poder proceder al registro, como pueden ser: planos para torres de telecomunicaciones, vallas publicitarias y unipolares, apuntalamiento, y los que así determine las normativas.

ARTÍCULO 80. Los Planos Misceláneos Especializados podrán requerir certificaciones o visto buenos previos de entidades como puede ser la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos, (ASEP); el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); el Ministerio de Ambiente (en adelante, Mi Ambiente); la Autoridad Aeronáutica Civil (en adelante, AAC); el Ministerio de Cultura (MiCultura); el Ministerio de Obras Públicas (MOP); la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT), la Ciudad del Saber; la Autoridad del Canal de Panamá (ACP); el Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC); el Aeropuerto Internacional de Tocumen; Publicidad Exterior del MUPA, entre otros.

ARTÍCULO 81. Se considera Plano Misceláneo de Infraestructura a aquel plano que se refiere a servicios, instalaciones o construcciones de carácter público o privado necesarios para el beneficio de la comunidad, como pueden ser aceras, calles, puentes, carreteras, acometidas eléctricas, apuntalamientos, soterramiento de cables, plantas de tratamiento, estación de bombeo, tuberías de agua potable, plantas potabilizadoras, canalizaciones, entubamientos, líneas sanitarias y demás que compartan estas características.

ARTÍCULO 82. La solicitud de registro de un Plano Misceláneo debe ser presentado por un profesional idóneo, debidamente inscrito en la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos, que cumpla con lo establecido en la Ley, quien será responsable o garante de que el Proyecto que se presenta cumpla con todos los requisitos básicos señalados en las normas vigentes.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, la solicitud se presentará ante el curador urbano con jurisdicción sobre el área donde se ubica el inmueble, acompañada de la totalidad de los documentos exigidos conforme a la normativa vigente. Para los Planos Misceláneos Especializados, el interesado deberá adjuntar al momento de la radicación las aprobaciones y certificaciones previas de las entidades señaladas en los artículos anteriores; el curador no admitirá la radicación sin que dichas aprobaciones consten con la solicitud.

El curador registrará la radicación de inmediato en la plataforma digital municipal, generando número de expediente único.

ARTÍCULO 83. Para la presentación de la solicitud de registro de un Plano Misceláneo no se requiere el registro de un Anteproyecto.

ARTÍCULO 84. Los requisitos para la presentación de la solicitud de registro de plano misceláneo serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 85. Para los casos de proyectos individuales tales como locales comerciales, consultorios, casa y galeras, que estén dentro de otro proyecto como centros comerciales, aeropuertos, terminales, hospitales, urbanizaciones privadas, parques industriales, y centros logísticos, deberá adjuntarse el visto bueno del propietario o de la administración, quienes deberán velar porque el proyecto cumpla con las condiciones arquitectónicas exigidas dentro de su reglamento de copropiedad.

ARTÍCULO 86. Para los casos de proyectos a desarrollarse dentro de urbanizaciones, propiedad horizontal y plazas comerciales, en las que se exija adoptar guías de diseño, manuales, o cualquier documento, que especifique diseños concretos que no guarden relación con las normas reguladas por la autoridad urbanística local, el profesional idóneo que presente el plano es el único responsable del cumplimiento de dichas normativas internas o de los acuerdos privados realizados entre el propietario y la administración, ya que los mismos no tienen ningún tipo de carácter legal que aplique para la autoridad municipal.

ARTÍCULO 87. Para el caso del Plano Misceláneo de Infraestructura, luego de obtener las aprobaciones previas, pasará a recorrido de las entidades de la Ventanilla Única correspondientes como son MINSA, IDAAN, Mi Ambiente, MOP y ATTT.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, el curador notificará de inmediato a las entidades señaladas en el párrafo anterior una vez verificada la completitud del expediente, y coordinará su participación dentro del plazo de revisión establecido en el artículo 89 de la presente Ley.

ARTÍCULO 88. Cuando la obra que es sometida para registro de un Plano Misceláneo requiera una evaluación ambiental, se considerará un caso excepcional, que deberá ser remitido a Mi Ambiente. De requerirse un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) se deberá adjuntar una copia digitalizada en formato PDF, de la Resolución del EIA vigente emitido por Mi Ambiente.

No requerirán de esta resolución los proyectos que se acojan a las disposiciones de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales para Actividades de Reformas y Construcción de Edificaciones Menores de Mi Ambiente o aquellas reformas que no requieran un instrumento de evaluación ambiental.

ARTÍCULO 89. La revisión del Plano Misceláneo será efectuada mediante la Ventanilla Única de forma integrada y simultánea por todas las entidades que componen la misma.

Este trámite será realizado en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y, cuando corresponda la revisión del BCBRP, se deberá acreditar el pago a dicha institución. La autoridad municipal podrá registrar el Plano Misceláneo o indicar al solicitante que, del análisis técnico se evidencian observaciones. El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión.

Al presentar las subsanaciones el plano misceláneo será analizado por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos, y tendrá un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, el curador realizará la revisión técnica en el mismo plazo y con el mismo alcance establecidos en este artículo.

ARTÍCULO 90. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación, el curador verificará que la documentación presentada esté completa. Si detectare deficiencias, notificará al interesado mediante una sola comunicación que indique la totalidad de las deficiencias encontradas. Subsanadas las deficiencias, se reiniciará el cómputo de los plazos desde la fecha de presentación de la documentación completa.

En los proyectos que requieran revisión del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, se realizará de forma simultánea con la del curador dentro del mismo plazo. El curador no podrá emitir Concepto Técnico Vinculante favorable sin que el resultado del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá conste en el expediente.

ARTÍCULO 91. Superadas las observaciones, o de no existir éstas, el curador emitirá el Concepto Técnico Vinculante y lo remitirá junto con el expediente completo digitalizado a la autoridad municipal por los canales digitales habilitados, notificando simultáneamente al interesado.

ARTÍCULO 92. La autoridad municipal liquidará los derechos correspondientes y, una vez comprobado el pago, registrará el plano mediante acto administrativo motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 93. La revisión del Plano Misceláneo por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP) será obligatoria en los siguientes casos:

1. Remodelaciones a residencias, edificios o comercios, en cuanto a los sistemas de electricidad, sistema de detección y alarmas de incendio, arquitectura y plomería.
2. Planos Misceláneos Especializados cuando por la naturaleza del proyecto así lo determine la normativa vigente.
3. Cuando se cambie la clasificación de ocupación de la edificación existente conforme al Reglamento de Seguridad Humana (RSH).

En los casos indicados en este artículo, la revisión del BCBRP se realizará de forma simultánea con las demás entidades que componen la Ventanilla Única, dentro del plazo establecido en el artículo 89 de la presente Ley.

ARTÍCULO 94. Quedan excluidos de la revisión del BCBRP en el trámite de Plano Misceláneo los siguientes proyectos:

1. Muros de contención, retención o retén, y cercas.
2. Infraestructura eléctrica, de agua potable, de telecomunicaciones, alcantarillado pluvial y sanitario e infraestructura vial.
3. Movimiento de tierra y tanques de almacenamiento de agua.
4. Estacionamientos abiertos sin cubierta.
5. Remodelaciones para techos.
6. Cambios en la estructura de una edificación existente, siempre y cuando no se cambie la clasificación de ocupación conforme al Reglamento de Seguridad Humana (RSH).
7. Puestos de preparación de alimentos y ventas en contenedores metálicos o similares que no sean de construcción permanente.

ARTÍCULO 95. Una vez registrado el Plano Misceláneo, tendrá un período de validez de cinco (5) años para la solicitud del Permiso de Construcción. De haber requerido revisión del BCBRP, la vigencia de dicha revisión no podrá ser inferior al plazo establecido en este artículo. En caso de reválida ante la autoridad municipal, el profesional idóneo deberá gestionar la reválida ante el BCBRP cuando la revisión de dicha institución haya sido requerida para ese plano, a fin de mantener la coherencia de vigencias entre ambos registros. La autoridad municipal no tramitará la reválida si el profesional no acredita haber iniciado la gestión de reválida ante el BCBRP, dicha acreditación se realizará mediante la presentación del Control de Trámite emitido por el BCBRP. Esta disposición aplica con independencia de la vía por la cual se haya tramitado el registro del plano.

ARTÍCULO 96. En caso de diseños de sistemas estructurales, eléctricos, aire acondicionado, fontanería y sistemas especiales, se podrán utilizar más de un profesional idóneo, siempre y cuando cada uno sea responsable y garante de su diseño y presente los respectivos cálculos digitalizados en formato PDF.

ARTÍCULO 97. Cada profesional o empresa idónea debidamente inscrita en la JTIA, que realiza un diseño o parte de este, es el autor titular originario de los derechos morales y patrimoniales de su diseño realizado en un plano. La autorización de ceder los derechos correspondientes queda totalmente a discreción del autor. De realizar una cesión debe informarse de la misma, mediante una nota digitalizada adjunta en formato PDF, dirigida a la autoridad municipal, firmada por el cedente y el cesionario, debidamente notariada, en base a lo establecido en la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos.

ARTÍCULO 98. Una vez ingresada la solicitud de Registro de un Plano Misceláneo, si así es requerido por el propietario de un proyecto u obra, se podrá solicitar una Autorización Transitoria de Construcción (ATC), que permite el inicio de los trabajos de construcción de forma inmediata, cumpliendo con lo que regula dicha autorización.

ARTÍCULO 99. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de Plano Misceláneos emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

CAPÍTULO III

REGISTRO DE PLANO CONSTRUCTIVO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 100. Se considera Plano Constructivo de Edificación a los planos necesarios para la construcción de nuevas edificaciones que cumplan con un Anteproyecto aceptado vigente por la autoridad municipal, entre los cuales se encuentran proyectos:

1. Residenciales como casas, urbanizaciones edificios;
2. Comerciales como oficinas o comercios en plazas, centros comerciales, edificios de oficinas entre otros;
3. Industriales como galeras, centros logísticos, parques industriales, entre otros;
4. Institucionales como escuelas, hospitales, centros deportivos, centros culturales, entre otros o
5. Cualquier obra de construcción que se vaya a realizar en el distrito respectivo.

ARTÍCULO 101. Una vez aceptado el Anteproyecto, el profesional idóneo responsable del proyecto podrá presentar el Plano Constructivo de Edificación, junto con los requisitos de ingreso a la Ventanilla Única.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, la solicitud se presentará ante el curador urbano con jurisdicción sobre el área donde se ubica el inmueble, acompañada de la totalidad de los documentos exigidos conforme a la normativa vigente. El curador registrará la radicación de inmediato en la plataforma digital municipal, generando número de expediente único.

ARTÍCULO 102. El Plano Constructivo de Edificación debe ser presentado por un profesional idóneo, debidamente inscrito en la JTIA, quien será responsable o garante de que la obra cumpla con todos los requisitos básicos y coincida con lo aceptado a nivel de Anteproyecto.

Cualquier modificación que afecte la densidad, altura, ambientes o uso de suelo deberá ser revisado como reconsideración o ingresar un nuevo Anteproyecto, como se establece en la Ley.

ARTÍCULO 103. Los requisitos para la presentación de la solicitud de registro de plano constructivo de edificación serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación

a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 104. En los casos de solicitud de Registros de Planos Constructivos para repetición de proyectos de vivienda en urbanizaciones, se deberá cumplir con lo siguiente:

Podrán ser sometidos para su revisión y registro, planos típicos de viviendas unifamiliares y multifamiliares, pudiendo utilizarse el mismo plano registrado en diferentes fincas de la urbanización, previa autorización digitalizada en formato PDF por el arquitecto diseñador y el promotor, siempre y cuando el modelo de la vivienda no sufra cambios. Para esto deberá presentarse la Hoja del Plano en formato PDF con los datos legales y la implantación sobre los nuevos lotes.

Para los planos típicos de vivienda en urbanizaciones que requieran revisión del BCBRP, bastará con presentar los planos de los modelos típicos sin necesidad de especificar la cantidad de unidades ni la ubicación en los lotes en esta etapa. Al momento de solicitar el Certificado de Construcción se deberá especificar el lote de la urbanización donde se construirá la residencia.

ARTÍCULO 105. Podrán ser sometidos para su revisión y registro, los planos arquitectónicos cuando estos se requieran para la inscripción en Propiedad Horizontal. Su recorrido solo será cierre, jefe del Departamento de Registro de Plano y Registro de la autoridad municipal, y deberá completarse en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso formal de la solicitud con la totalidad de los requisitos exigidos. Esto no omite la revisión y registro del desarrollo del plano como construido o plano As Built.

ARTÍCULO 106. La revisión de Plano Constructivo de Edificación será efectuada en Ventanilla Única de forma simultánea por todas las entidades que la componen, incluyendo al BCBRP en los casos que corresponda conforme a la presente Ley.

ARTÍCULO 107. La revisión de Plano Constructivo de Edificación de Proyectos con un metraje inferior a 10 mil metros cuadrados de área cerrada, será efectuada en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

La revisión de Plano Constructivo de Edificación de Proyectos con un metraje superior a 10 mil metros cuadrados de área cerrada será efectuada en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

Estos plazos se contarán a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y, cuando corresponda la revisión del BCBRP, el pago a dicha institución haya sido acreditado.

En el primer recorrido completo podrá ser registrado o devuelto con pendientes a subsanar. El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión.

Al presentar las subsanaciones en el plano, este será analizado por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos, y tendrá un plazo no mayor de

veinte (20) días hábiles para planos con áreas cerradas inferior a 10 mil metros cuadrados y treinta (30) días hábiles para planos con áreas cerradas superior a 10 mil metros cuadrados.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, el curador realizará la revisión técnica en los mismos plazos y con el mismo alcance establecidos en este artículo, según el metraje del proyecto.

ARTÍCULO 108. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación, el curador verificará que la documentación presentada esté completa. Si detectare deficiencias, notificará al interesado mediante una sola comunicación que indique la totalidad de las deficiencias encontradas. Subsanadas las deficiencias, se reiniciará el cómputo de los plazos desde la fecha de presentación de la documentación completa.

En los proyectos que requieran revisión del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá conforme a los Artículos 111 y 112 de la presente Ley, dicha revisión se realizará de forma simultánea con la del curador dentro del mismo plazo. El curador no podrá emitir Concepto Técnico Vinculante favorable sin que el cierre del plano por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, conforme al Artículo 113 de la presente Ley, conste en el expediente.

ARTÍCULO 109. Superadas las observaciones, o de no existir éstas, el curador emitirá el Concepto Técnico Vinculante y lo remitirá junto con el expediente completo digitalizado a la autoridad municipal por los canales digitales habilitados, notificando simultáneamente al interesado.

ARTÍCULO 110. La autoridad municipal liquidará los derechos correspondientes y, una vez comprobado el pago, registrará el plano mediante acto administrativo motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 111. La revisión del Plano Constructivo de Edificación por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP) será obligatoria para todo nuevo proyecto de edificación o cuando se cambie la clasificación de ocupación conforme al Reglamento de Seguridad Humana (RSH), con excepción de los proyectos listados en el artículo 65 de la presente Ley, que quedan excluidos de dicha revisión.

La revisión del BCBRP en esta etapa tiene como propósito verificar que los planos presentados contienen toda la información necesaria para el cumplimiento de las normas de seguridad humana y protección contra incendios vigentes conforme a los reglamentos de la JTIA y las normas NFPA adoptadas por dicha Junta. Esta revisión no sustituye la responsabilidad técnica del profesional idóneo sobre el diseño.

ARTÍCULO 112. La revisión del Plano Constructivo de Edificación por parte del BCBRP comprenderá las siguientes secciones, que actuarán de forma coordinada dentro del plazo establecido en el Artículo 107 de la presente Ley:

1. **Sección de Seguridad:** verificará la clasificación de ocupación conforme al RSH, los medios de egreso y su señalización, las puertas cortafuego, la iluminación de emergencia, la ubicación de hidrantes conforme a las distancias

reglamentarias, los accesos para vehículos de bomberos con las dimensiones mínimas establecidas, la ubicación y tipos de extintores, y la estación central de control cuando corresponda.

2. **Sección Eléctrica:** verificará el sistema eléctrico conforme al Reglamento para las Instalaciones Eléctricas (RIE) de la JTIA, el sistema de detección y alarmas de incendio conforme al Reglamento de Sistemas de Detección y Alarmas de Incendios (RAI) de la JTIA, el sistema de generación de emergencia, el sistema de presurización de escaleras y control de humo, los ascensores y montacargas conforme al Reglamento de Instalación y Seguridad de Ascensores y Montacargas (RAM) de la JTIA, las escaleras eléctricas y andenes móviles conforme al reglamento correspondiente de la JTIA, y el sistema de pararrayos cuando aplique.
3. **Sección de Plomería:** verificará el sistema húmedo contra incendios y rociadores conforme al Reglamento de Sistemas de Rociadores Contra Incendios (RSR) de la JTIA y la NFPA 14, el sistema de bombas de incendios conforme al Reglamento de Bombas Estacionarias Contra Incendios (RBE) de la JTIA, el sistema de conducción de gas licuado de petróleo o gas natural licuado conforme al reglamento aplicable de la JTIA, el almacenaje de combustible líquido cuando aplique, y los demás sistemas de supresión de incendios conforme a la sección correspondiente del RSH vigente.

El BCBRP revisará únicamente las secciones y los sistemas que correspondan al tipo de proyecto y a los sistemas efectivamente presentes en el diseño. La acción del BCBRP al revisar, sellar y registrar los planos no lo compromete ni responsabiliza por la veracidad de la información incluida en los mismos.

ARTÍCULO 113. Una vez que el BCBRP haya completado la revisión de todos los sistemas que le corresponden dentro del expediente del plano constructivo, el Jefe de la Sección de Inspecciones Técnicas y Visado de Proyectos de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios realizará el cierre del plano mediante su sello y firma en cada una de las hojas del plano, indicando el número de anteproyecto cuando aplique. Este cierre es condición necesaria para que el plano pueda continuar su recorrido ante la autoridad municipal hacia el registro final.

La autoridad municipal no podrá registrar el Plano Constructivo de Edificación sin que conste el cierre del plano por parte del BCBRP en los proyectos que requieran dicha revisión.

ARTÍCULO 114. Una vez registrado el Plano Constructivo de Edificación tendrá un periodo de validez de cinco (5) años. De contar con un Permiso de Construcción, el plano no perderá su vigencia.

La revisión del plano constructivo emitida por el BCBRP tendrá la misma vigencia que la establecida en este artículo para el registro municipal. En caso de reválida ante la autoridad municipal, el profesional idóneo deberá gestionar simultáneamente la reválida ante el BCBRP cuando dicha revisión haya sido requerida, a fin de mantener la coherencia de vigencias entre ambos registros.

Esta disposición aplica con independencia de la vía por la cual se haya tramitado el registro del plano.

ARTÍCULO 115. Se podrá revalidar el Plano Constructivo de Edificación en proyectos de urbanización o lotificación, si se demuestra que se inició la construcción durante la vigencia del Plano Constructivo y que se cuenta con el correspondiente Permiso de Construcción.

ARTÍCULO 116. Cada profesional o empresa idónea debidamente inscrita en la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos, que realiza un diseño o parte de este, es el autor titular originario de los derechos morales y patrimoniales de su diseño realizado en un plano. La autorización de ceder los derechos correspondientes queda totalmente a discreción del autor.

De realizar una cesión debe informarse de la misma, mediante una nota digitalizada en formato PDF, dirigida a la autoridad municipal, firmada por el cedente y el cesionario, debidamente notariada, en base a lo establecido en la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos.

ARTÍCULO 117. En caso de diseños de sistemas estructurales, eléctricos, aire acondicionado, fontanería, sistemas especiales, se podrán utilizar más de un profesional idóneo, siempre y cuando cada uno sea responsable y garante de su diseño y presente los respectivos cálculos. Cada profesional será estrictamente responsable del diseño que realice, de acuerdo con su alcance, y su responsabilidad estará ceñida a su diseño específico.

ARTÍCULO 118. Una vez ingresada la solicitud de Registro de Plano Constructivo, si así es requerido por el propietario de un proyecto u obra, se podrá solicitar una Autorización Transitoria de Construcción, que permite el inicio de los trabajos de construcción de forma inmediata, cumpliendo lo establecido en el Capítulo que regula dicha autorización.

ARTÍCULO 119. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de los Planos Constructivos de Edificación registrados, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

CAPITULO IV

REGISTRO DE PLANO CONSTRUCTIVO DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS

ARTÍCULO 120. Se considera Plano Constructivo de Edificación por Etapa al plano que es presentado en diferentes etapas del desarrollo del Proyecto, tales como:

1. Movimiento de Tierra.
2. Fundaciones como cimientos, muros perimetrales, entre otros.
3. Estructuras de hormigón o metálicas.
4. Arquitectura que son acabados en general; y
5. Sistemas de fontanería, electricidad, aire acondicionado y sistemas especiales.

Las etapas del proyecto serán ingresadas como Hojas Adicionales a la Primera Etapa.

ARTÍCULO 121. El Plano Constructivo de Edificación por Etapa se debe desarrollar, para cada una, por el mismo profesional idóneo que presentó el Anteproyecto, quien será responsable o garante de que el documento constructivo cumpla con todos los requisitos señalados en la Ley.

El plano correspondiente al diseño de estructura y sistemas especiales puede ser realizado por diferentes profesionales, asumiendo cada uno su responsabilidad por su etapa diseñada.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, la solicitud de cada etapa se presentará ante el curador urbano con jurisdicción sobre el área donde se ubica el inmueble, acompañada de la totalidad de los documentos exigidos conforme a la normativa vigente. El curador registrará la radicación de inmediato en la plataforma digital municipal, generando número de expediente único.

ARTÍCULO 122. La revisión del Plano Constructivo de Edificación por Etapas se efectuará en Ventanilla Única de forma simultánea por todas las entidades que la componen, incluyendo al BCBRP únicamente en las etapas en que su intervención sea requerida conforme al artículo 124 de la presente Ley, en los siguientes plazos:

1. Para la etapa de Movimiento de Tierra la revisión será efectuada en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.
2. Para la etapa de Fundación y Estructura la revisión será efectuada en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.
3. Para la etapa de Arquitectura y Sistemas de Proyectos con un metraje inferior a los 10 mil metros cuadrados de área cerrada será realizada en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles; y, para un metraje superior a los 10 mil metros cuadrados de área cerrada será realizada en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

Estos plazos se contarán a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y, cuando corresponda la revisión del BCBRP, el pago a dicha institución haya sido acreditado.

El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión. Al presentar las subsanaciones, el plano será analizado únicamente por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos, y tendrá un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles para etapas con áreas cerradas inferiores a diez mil metros cuadrados y de treinta (30) días hábiles para etapas con áreas cerradas superiores a diez mil metros cuadrados.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, el curador realizará la revisión técnica de cada etapa en los mismos plazos y con el mismo alcance establecidos en este artículo, según corresponda a la etapa presentada.

ARTÍCULO 123. En caso de que se hayan registrado etapas previas, se debe incluir copia digitalizada en formato PDF de la Hoja del Plano de Edificación por Etapas registrado anteriormente por la autoridad municipal.

ARTÍCULO 124. La revisión del Plano Constructivo de Edificación por Etapas por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP) aplicará únicamente a las siguientes etapas:

1. **Etapas de Arquitectura:** será revisada por la Sección de Seguridad del BCBRP, que verificará la clasificación de ocupación conforme al RSH, los medios de egreso y su señalización, las puertas cortafuego, la iluminación de emergencia, la ubicación de hidrantes, los accesos para vehículos de bomberos y la ubicación de extintores.
2. **Etapas de Sistemas:** será revisada por la Sección Eléctrica y la Sección de Plomería del BCBRP, conforme al alcance establecido en el artículo 112 de la presente Ley para cada una de dichas secciones.

Las etapas de Movimiento de Tierra, Fundación y Estructura no requerirán revisión del BCBRP, por no corresponder a ámbitos de competencia de dicha institución en materia de seguridad humana y protección contra incendios

ARTÍCULO 125. Para los planos de la etapa de Arquitectura y de la etapa de Sistemas que requieran revisión del BCBRP, el profesional idóneo deberá acreditar ante dicha institución, al momento de presentar la solicitud, que se encuentra al día en sus obligaciones con el BCBRP. El incumplimiento de esta condición es causal de rechazo de la documentación por parte del BCBRP y no interrumpe el plazo establecido en el artículo 122 de la presente Ley para la autoridad municipal, salvo que la documentación presentada ante la Ventanilla Única también resulte incompleta por esta causa.

ARTÍCULO 126. Para los planos de la etapa de Sistemas que incluyan sistema húmedo contra incendios y sistema de rociadores, el profesional idóneo deberá presentar junto con la solicitud la memoria de cálculo correspondiente a dichos sistemas, como requisito previo al inicio de la revisión por parte del BCBRP.

ARTÍCULO 127. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación de cada etapa, el curador verificará que la documentación presentada esté completa. Si detectare deficiencias, notificará al interesado mediante una sola comunicación que indique la totalidad de las deficiencias encontradas. Subsanadas las deficiencias, se reiniciará el cómputo de los plazos desde la fecha de presentación de la documentación completa.

En las etapas de Arquitectura y Sistemas que requieran revisión del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá conforme al Artículo 124 de la presente Ley, dicha revisión se realizará de forma simultánea con la del curador dentro del mismo plazo. El curador no podrá emitir Concepto Técnico Vinculante favorable sin que conste en el expediente, el cierre del plano por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, conforme al Artículo 161 de la presente Ley.

ARTÍCULO 128. Superadas las observaciones, o de no existir éstas, el curador emitirá el Concepto Técnico Vinculante de la etapa correspondiente y lo remitirá junto con el expediente completo digitalizado a la autoridad municipal por los canales digitales habilitados, notificando simultáneamente al interesado.

ARTÍCULO 129. La autoridad municipal liquidará los derechos correspondientes y, una vez comprobado el pago, registrará la etapa mediante acto administrativo motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 130. Una vez registrado los Planos de Edificación por Etapa tendrán un período de validez de cinco (5) años para la solicitud del permiso de construcción, salvo que el proyecto mantenga otro registro de plano para otra etapa en recorrido.

La revisión de cada etapa emitida por el BCBRP tendrá la misma vigencia que la establecida en este artículo para el registro municipal. En caso de reválida ante la autoridad municipal, el profesional idóneo deberá gestionar simultáneamente la reválida ante el BCBRP cuando dicha revisión haya sido requerida, a fin de mantener la coherencia de vigencias entre ambos registros.

Esta disposición aplica con independencia de la vía por la cual se haya tramitado el registro de cada etapa.

ARTÍCULO 131. Cada profesional o empresa idónea debidamente inscrita en la JTIA, que realiza un diseño o parte de este, es el autor titular originario de los derechos morales y patrimoniales de su diseño. La autorización de ceder los derechos correspondientes queda totalmente a discreción del autor.

De realizar una cesión debe informarse de la misma antes de finalizar el registro, mediante una nota digitalizada en formato PDF, dirigida a la autoridad municipal correspondiente, firmada por el cedente y el cesionario, debidamente notariada, en base a lo establecido en la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos.

ARTÍCULO 132. En caso de diseños de sistemas estructurales, eléctricos, aire acondicionado, fontanería, sistemas especiales, se podrán utilizar más de un profesional idóneo, siempre y cuando cada uno sea responsable, garante de su diseño y presente los respectivos cálculos. Cada profesional será estrictamente responsable del diseño que realice, de acuerdo con su alcance, y su responsabilidad estará ceñida a su diseño específico.

ARTÍCULO 133. Una vez ingresada la solicitud de Registro de Plano Constructivo por Etapa, si así es requerido por el propietario de un proyecto u obra, se podrá solicitar una Autorización Transitoria de Construcción, que permite el inicio de los trabajos de construcción de forma inmediata, cumpliendo lo establecido en el Capítulo que regula dicha autorización.

ARTÍCULO 134. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de los Planos Constructivos de Edificación por etapa registrados, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 1a
Registro de Plano de movimiento de tierra.

ARTÍCULO 135. Cuando se trate de una solicitud de registro de un Plano de Movimiento de Tierra o Terracería se requerirá la previa presentación de un Anteproyecto ante la autoridad municipal, para su debido análisis, sobre una finca con uso de suelo asignado.

La revisión del Plano de Movimiento de Tierra o Terracería no requiere intervención del BCBRP al no corresponder al ámbito de competencia de dicha institución en materia de seguridad humana y protección contra incendios.

ARTÍCULO 136. El Plano de Movimiento de Tierra o Terracería debe ser presentado por un profesional idóneo, debidamente inscrito en la JTIA, de acuerdo con lo establecido en la Ley N°15 de 26 de enero de 1959 y sus modificaciones, quien será responsable o garante de que la obra cumpla con todos los requisitos básicos señalados en la Ley.

ARTÍCULO 137. La revisión de Plano de Movimiento de Tierra o Terracería se realizará en Ventanilla Única en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para el primer recorrido completo, en el que podrá ser registrado o devuelto con pendientes a subsanar. El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión.

Al presentar las subsanaciones, el plano será analizado únicamente por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos, y tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

Cuando la tramitación se realice por vía de curaduría urbana, el curador realizará la revisión técnica en el mismo plazo y con el mismo alcance establecidos en este artículo.

ARTÍCULO 138. Superadas las observaciones, o de no existir éstas, el curador emitirá el Concepto Técnico Vinculante y lo remitirá junto con el expediente completo digitalizado a la autoridad municipal por los canales digitales habilitados, notificando simultáneamente al interesado.

La autoridad municipal liquidará los derechos correspondientes y, una vez comprobado el pago, registrará el plano mediante acto administrativo motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 139. Una vez revisado el Plano de Movimiento de Tierra o Terracería por todas las entidades que correspondan en la Ventanilla Única, y hayan sido revisados por la autoridad municipal correspondiente, será registrado y tendrá un período de validez de cinco (5) años para el inicio de la obra.

ARTÍCULO 140. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de Planos de Movimiento de Tierra o Terracería registrados, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

CAPITULO V

REGISTRO DE OTROS PLANOS

Sección 1a

Registro de Plano Fotovoltaico

ARTÍCULO 141. Se considera plano fotovoltaico al plano que contiene el desarrollo del sistema para instalación de paneles solares, los cuales pueden ser propuestos y registrados solamente sobre edificaciones existentes. Para estructuras nuevas, los sistemas fotovoltaicos formarán parte de los planos constructivos correspondientes.

No se requiere el registro de un anteproyecto para la presentación de un plano fotovoltaico. Se entiende que ninguna otra actividad constructiva será revisada dentro de este plano.

ARTÍCULO 142. La solicitud de plano fotovoltaico debe ser presentada por un profesional idóneo, debidamente inscrito en JTIA, quien será responsable o garante de que la obra cumpla con todos los requisitos básicos señalados en la Ley.

ARTÍCULO 143. Todos los proyectos fotovoltaicos en edificaciones existentes individuales sean estos locales comerciales, consultorios, residencias y galeras, o en caso de estar dentro de otro proyecto como centros comerciales, aeropuertos, terminales, hospitales, urbanizaciones privadas, parques industriales y centros logísticos, deberán venir con el visto bueno del Propietario o de la Administración, los cuales deberán velar por que el proyecto cumpla con las condiciones arquitectónicas exigidas dentro de su reglamento de copropietario.

ARTÍCULO 144. De desarrollarse sistemas fotovoltaicos dentro de urbanizaciones, régimen de propiedad horizontal y plazas comerciales en las que se exija adoptar guías de diseño, manual, restricción o cualquier documento que especifique diseños concretos que no guarden relación con las normas reguladas por la Autoridad Urbanística Local, el propietario que presente el plano es el único responsable del cumplimiento de los acuerdos privados realizados entre el propietario y la administración; ya que los mismos no tienen ningún tipo de carácter legal que aplique para la autoridad municipal.

ARTÍCULO 145. Los requisitos para la presentación de la solicitud de registro de plano fotovoltaico serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 146. La revisión del Plano Fotovoltaico por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP) será obligatoria e intervendrá exclusivamente la Sección Eléctrica de dicha institución, la cual verificará que el plano

cumple con la información necesaria conforme al Reglamento para las Instalaciones Eléctricas (RIE) de la JTIA vigente. Las secciones de Seguridad y de Plomería del BCBRP no intervendrán en la revisión de planos fotovoltaicos.

ARTÍCULO 147. Para los planos fotovoltaicos que requiera revisión del BCBRP, el profesional idóneo deberá acreditar ante dicha institución, al momento de presentar la solicitud, que se encuentra al día en sus obligaciones con el BCBRP. El incumplimiento de esta condición es causal de rechazo de la documentación por parte del BCBRP y no interrumpe el plazo establecido en el artículo 148 de la presente Ley para la autoridad municipal, salvo que la documentación presentada ante la Ventanilla Única también resulte incompleta por esta causa.

ARTÍCULO 148. La revisión del Plano Fotovoltaico será efectuada mediante la Ventanilla Única en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para el primer recorrido completo, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y el pago al BCBRP haya sido acreditado. En dicho plazo el plano podrá ser registrado o devuelto con pendientes a subsanar.

El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión.

Al presentar las subsanaciones, el plano será analizado únicamente por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos, y tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación de las subsanaciones.

ARTÍCULO 149. Una vez registrado el Plano Fotovoltaico tendrá un período de validez de cinco (5) años. La revisión emitida por el BCBRP tendrá la misma vigencia que la establecida en este artículo para el registro municipal. En caso de reválida ante la autoridad municipal, el profesional idóneo deberá gestionar simultáneamente la reválida ante el BCBRP, a fin de mantener la coherencia de vigencias entre ambos registros.

ARTÍCULO 150. Cada profesional o empresa idónea debidamente inscrita en la JTIA que realiza un diseño o parte de, es el autor titular originario de los derechos morales y patrimoniales de su diseño realizado en un plano.

De realizar una cesión debe informarse de la misma antes de finalizar el registro, mediante una nota digitalizada en formato PDF, dirigida a la autoridad municipal correspondiente, firmada por el cedente y el cesionario, debidamente notariada, en base a lo establecido en la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos.

ARTÍCULO 151. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de Planos Fotovoltaicos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 2a

Registro de Plano de bienes de uso público y/o parques

ARTÍCULO 152. El Plano de Bienes de Uso Público y/o Parques deberá ser revisado y registrado por la autoridad municipal correspondiente, de acuerdo con el Plano de Lotificación registrado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de conformidad con las normas de ordenamiento territorial vigentes.

La revisión del Plano de Bienes de Uso Público y/o Parques no requiere intervención del BCBRP, por no corresponder al ámbito de competencia de dicha institución en materia de seguridad humana y protección contra incendios.

ARTÍCULO 153. El Plano de Bienes de Uso Público y/o Parques debe ser presentado por un profesional idóneo debidamente inscrito en la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos, quien será responsable de acuerdo con la norma vigente o garante de que el plano cumpla con todos los requisitos básicos señalados en la Ley.

ARTÍCULO 154. Los requisitos para la presentación de la solicitud de registro de plano de bienes de uso público y/o parques serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 155. El trámite de revisión será realizado de forma simultánea por todas las entidades que forman la Ventanilla Única. Este trámite será realizado en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles, en el que la autoridad municipal correspondiente podrá registrar o devolver con pendientes a subsanar.

El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión, y la revisión tendrá un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

Una vez registrado el Plano de Bienes de Uso Público y/o Parques tendrá una validez de cinco (5) años para la solicitud del Permiso de Construcción.

ARTÍCULO 156. Una vez revisado y registrado el plano de Bienes de Uso Público y/o Parques; el propietario del bien inmueble presentará ante la autoridad municipal correspondiente los requisitos de traspaso de los Bienes al Municipio correspondiente, según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 157. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de Planos de Bienes de Uso Público y/o Parques, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES COMUNES A LOS CAPÍTULOS ANTERIORES

Sección 1a

Sobre la Intervención del Benemérito Cuerpo de Bombero de la República de Panamá

ARTÍCULO 158. Las disposiciones contenidas en esta sección aplicarán a todos los trámites regulados en el presente Título en los que se requiera la intervención del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá (BCBRP), con independencia del tipo de plano o registro de que se trate.

ARTÍCULO 159. En todos los trámites regulados en el presente Título que requieran revisión del BCBRP, el plazo establecido para la revisión por la Ventanilla Única se contará a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y el pago correspondiente al BCBRP haya sido acreditado ante dicha institución.

El pago al BCBRP es condición de ingreso del trámite ante dicha institución y no suspende ni interrumpe el plazo que corre ante la autoridad municipal cuando la documentación presentada en Ventanilla Única se encuentre completa e igualmente ingresada.

ARTÍCULO 160. En todos los trámites regulados en el presente Título que requieran revisión del BCBRP, el profesional idóneo deberá encontrarse al día en sus obligaciones con dicha institución al momento de presentar la solicitud. El incumplimiento de esta condición es causal de rechazo de la documentación por parte del BCBRP.

El rechazo de la documentación por parte del BCBRP fundado en el incumplimiento de esta condición no interrumpirá el plazo establecido en la presente Ley para la autoridad municipal, siempre que la documentación presentada ante la Ventanilla Única se encuentre completa. La autoridad municipal continuará el análisis de su competencia dentro del plazo correspondiente, sin perjuicio de que el trámite ante el BCBRP quede suspendido hasta que el profesional idóneo regularice su situación ante dicha institución.

ARTÍCULO 161. En todos los trámites regulados en el presente Título que requieran revisión del BCBRP, una vez que dicha institución haya completado la revisión de todos los sistemas y secciones que le corresponden, el Jefe de la Sección de Inspecciones Técnicas y Visado de Proyectos de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios realizará el cierre del plano mediante su sello y firma en cada una de las hojas que correspondan.

La autoridad municipal no podrá registrar ningún plano que requiera revisión del BCBRP sin que conste el cierre realizado conforme a lo establecido en este artículo. El cierre del plano por parte del BCBRP no transfiere a dicha institución la responsabilidad técnica del diseño, la cual recae en todo momento en el profesional idóneo responsable del proyecto.

ARTÍCULO 162. La vigencia de la revisión emitida por el BCBRP sobre cualquier tipo de plano regulado en el presente título no podrá ser inferior al plazo de vigencia establecido en esta Ley para el registro municipal del mismo tipo de plano.

En caso de reválida de cualquier plano ante la autoridad municipal, el profesional idóneo deberá gestionar la reválida ante el BCBRP cuando la revisión de dicha institución haya sido requerida para ese plano, a fin de mantener la coherencia de vigencias entre ambos registros.

La autoridad municipal no tramitará la reválida si el profesional no acredita haber iniciado la gestión de reválida ante el BCBRP, dicha acreditación se realizará mediante la presentación del Control de Trámite emitido por el BCBRP.

ARTÍCULO 163. La revisión realizada por el BCBRP sobre cualquier plano regulado en el presente Título tiene carácter de verificación documental. El BCBRP verificará que los planos presentados contienen la información necesaria para el cumplimiento de las normas de seguridad humana y protección contra incendios vigentes, pero no realizará un nuevo análisis técnico ni recalcular los datos presentados en los planos, estudios o memorias técnicas.

La responsabilidad técnica integral del diseño y de la veracidad de la información suministrada recae en el profesional idóneo que suscribe el plano, con independencia de que el BCBRP haya revisado, sellado y registrado el documento.

Sección 2a

Registro de modificación, actualización a plano o plano as built

ARTÍCULO 164. El Registro de Modificación, Actualización de Plano o Plano As Built es el trámite mediante el cual se registra ante la autoridad municipal competente toda modificación, actualización o ajuste realizado a un Plano Constructivo previamente registrado, cuando, con posterioridad a su registro o durante la ejecución de la obra, se introduzcan cambios que afecten la arquitectura, estructura, sistemas de fontanería, electricidad o cualquier otro sistema.

ARTÍCULO 165. Los requisitos para la presentación de la solicitud de registro de modificación, actualización de plano o plano as built serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 166. La revisión de este plano será solo por las entidades de las áreas técnicas que han sufrido modificaciones o actualizaciones, de acuerdo con lo indicado en la Ley que regula el contenido de Planos Constructivos.

Cuando las modificaciones o actualizaciones afecten sistemas sujetos a revisión del BCBRP conforme a la presente Ley, dicha institución intervendrá únicamente en las secciones correspondientes a los sistemas modificados. El BCBRP no podrá exigir la revisión de sistemas o secciones que no hayan sido objeto de modificación en el plano sometido.

ARTÍCULO 167. Cuando las modificaciones o actualizaciones afecten las normas de desarrollo urbano como son cambios de densidad, altura, cantidad de niveles o acuerdos establecidos, se deberá hacer una reconsideración al Anteproyecto, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo correspondiente en la presente Ley.

ARTÍCULO 168. Una vez revisada la modificación, actualización de Plano o Plano As Built por las entidades de las áreas técnicas que sufrieron modificaciones o actualizaciones que correspondan en la Ventanilla Única, será registrado por la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 169. La modificación, actualización de Plano o Plano As Built debe ser presentado por el profesional idóneo de arquitectura que registró el Plano de Edificación Original.

ARTÍCULO 170. La revisión en ventanilla única de modificación, actualización de Plano o Plano As Built de Proyectos con un metraje inferior a 10 mil metros cuadrados de área cerrada, será efectuada en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

La revisión de modificación, actualización de Plano o Plano As Built de Proyectos con un metraje superior a 10 mil metros cuadrados de área cerrada será efectuada en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

En el primer recorrido completo podrá ser registrado o devuelto con pendientes a subsanar. El listado de observaciones del análisis técnico será el único vinculante para la subsanación y posterior revisión.

Al presentar las subsanaciones en el plano, este será analizado por las entidades con pendientes y no se podrán agregar nuevos requisitos, y tendrá un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles para planos con áreas cerradas inferior a 10 mil metros cuadrados y treinta (30) días hábiles para planos con áreas cerradas superior a 10 mil metros cuadrados.

Cuando la modificación o actualización afecte sistemas sujetos a revisión del BCBRP, los plazos establecidos en este artículo se contarán a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y el pago al BCBRP haya sido acreditado conforme al artículo 159 de la presente Ley.

ARTÍCULO 171. Cada profesional o empresa idónea debidamente inscrita en la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos que realiza un diseño o parte de, es el autor titular originario de los derechos morales y patrimoniales de su diseño realizado en un plano.

De realizar una cesión debe informarse de la misma antes de finalizar el registro, mediante una nota digitalizada en formato PDF, dirigida a la autoridad municipal

correspondiente, firmada por el cedente y el cesionario, debidamente notariada, en base a lo establecido en la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos.

ARTÍCULO 172. En caso de diseños de sistemas estructurales, eléctricos, aire acondicionado, fontanería, sistemas especiales, se podrán utilizar más de un profesional idóneo siempre y cuando cada uno sea responsable y garante de su diseño y presente digitalizado en formato PDF o los respectivos cálculos. Cada profesional será estrictamente responsable del diseño que realice, de acuerdo con su alcance, y su responsabilidad estará ceñida a su diseño específico. Estos cambios deberán ser revisados y registrados por la autoridad municipal correspondiente antes de solicitar el permiso de Ocupación.

ARTÍCULO 173. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito los Registros de las modificaciones, actualizaciones de Plano o Plano As Built, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 3a

Reválida de planos

ARTÍCULO 174. Se podrá revalidar cualquier modalidad de plano cuya vigencia haya vencido, siempre que se pueda demostrar que el proyecto inició la etapa de construcción y mantiene un Permiso de Construcción vigente.

ARTÍCULO 175. La reválida de planos debe ser presentada por el profesional idóneo de arquitectura que registró el plano de edificación, quien será responsable y garante de que el plano cumpla con todos los requisitos básicos señalados en la Ley. En caso de que la reválida sea presentada por otro profesional idóneo, se deberá adjuntar un acuerdo de cesión de derechos, firmado por el cedente y el cesionario, debidamente notariado.

ARTÍCULO 176. Los requisitos para la presentación de la solicitud de reválida de planos serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 177. El trámite de reválida será realizado de forma simultánea por todas las entidades que forman la Ventanilla Única. La reválida será revisada en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido formalmente ingresada con la totalidad de los requisitos exigidos y, cuando

corresponda la revisión del BCBRP, el pago a dicha institución haya sido acreditado conforme al artículo 159 de la presente Ley.

Este trámite consiste en el sellado y firma por las entidades de Ventanilla Única que aprobaron el plano de edificación original. Cuando la reválida involucre planos que hayan requerido revisión del BCBRP, dicha institución deberá sellar y firmar en los mismos términos en que lo hizo en la revisión original.

Una vez revalidado por la autoridad municipal correspondiente, el plano será registrado y tendrá un período de validez de cinco (5) años adicionales.

Sección 4a

Del Régimen Mixto de Tramitación y de la Curaduría Urbana

ARTÍCULO 178. Las disposiciones contenidas en esta Sección establecen el régimen mixto de tramitación aplicable a los registros de planos regulados en los Capítulos I, II, III y IV del presente Título, en los distritos que implementen la figura del curador urbano conforme al Título de esta Ley que regula dicha institución. Bajo este régimen coexisten dos vías de tramitación, a elección exclusiva del interesado:

1. Vía municipal directa. El interesado presenta su solicitud ante la Ventanilla Única del municipio, conforme al procedimiento establecido en cada capítulo de este Título.
2. Vía de curaduría urbana. El interesado presenta su solicitud ante el curador urbano con jurisdicción sobre el área donde se ubica el inmueble, quien realiza la revisión técnica de cumplimiento normativo urbanístico en cada fase que corresponda y emite el Concepto Técnico Vinculante.

Ambas vías convergen ante la autoridad municipal correspondiente, que es la única autoridad competente para registrar, expedir, negar o condicionar mediante acto administrativo motivado los planos regulados en este Título, independientemente de la vía por la cual se haya tramitado el expediente.

ARTÍCULO 179. La vía de curaduría urbana está disponible exclusivamente para los trámites de registro regulados en los Capítulos I, II, III y IV del presente Título, a saber: el registro de anteproyecto, el registro de plano misceláneo, el registro de plano constructivo de edificación en su modalidad completa, y el registro de plano constructivo de edificación por etapas.

ARTÍCULO 180. El curador urbano no tiene competencia para la expedición de ningún tipo de permiso de los regulados en el Capítulo VII del presente Título, ni para la emisión de ningún otro acto administrativo cuya expedición sea competencia exclusiva de la autoridad municipal. El curador únicamente emite el Concepto Técnico Vinculante, cuyo efecto jurídico se limita a habilitar la actuación registral de la autoridad municipal.

ARTÍCULO 181. El municipio no podrá condicionar, restringir ni desincentivar de ninguna forma la elección de una u otra vía por parte del interesado. Queda prohibido establecer requisitos adicionales, plazos diferenciados, costos distintos o cualquier otra condición que haga menos favorable la vía de curaduría urbana respecto de la vía municipal directa, o viceversa.

Los registros expedidos con base en cualquiera de las dos vías tendrán idéntica validez, vigencia y efectos jurídicos.

ARTÍCULO 182. La elección de la vía de curaduría urbana no exime al interesado del pago de los impuestos, tasas, derechos municipales y demás cargas fiscales que correspondan conforme al régimen vigente, incluyendo las tasas del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá cuando su intervención sea requerida conforme a los artículos correspondientes del presente Título.

La autoridad municipal liquidará los montos que le correspondan al momento de recibir el Concepto Técnico Vinculante favorable. La comprobación del pago es condición previa e ineludible para la expedición del acto administrativo de registro.

ARTÍCULO 183. El interesado afectado por un Concepto Técnico Vinculante desfavorable que estime técnicamente deficiente, o emitido con inobservancia de las normas aplicables, podrá presentar denuncia disciplinaria ante la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos, conforme al régimen disciplinario establecido en el Título de esta Ley que regula la figura del curador urbano.

La presentación de la denuncia disciplinaria no suspende los plazos para la elección de la vía de tramitación, ni habilita al interesado para iniciar obras sin contar con el acto administrativo de registro debidamente expedido por la autoridad municipal.

CAPITULO VII PERMISOS

Sección 1a

Autorización Transitoria de Construcción (ATC)

ARTÍCULO 184. La Autorización Transitoria de Construcción (ATC) es una autorización previa de construcción que permite el inicio de los trabajos de construcción, remodelación o adición a proyectos de construcción, dentro de los términos establecidos en la presente Ley. Pueden aplicar a esta autorización los proyectos que han sido ingresados como plano misceláneo, plano constructivo de edificaciones, planos constructivos de edificación por etapas, plano de movimiento de tierra o terracería.

ARTÍCULO 185. La autoridad municipal correspondiente calculará la tasa de construcción respectiva conforme a lo establecido en el Régimen impositivo Municipal vigente, una vez presentada la documentación completa requerida para la obtención de la ATC. El solicitante deberá asumir el costo por la emisión del ATC, según la normativa vigente.

ARTÍCULO 186. Una vez presentados y revisados los documentos requeridos para la obtención de la ATC y realizado el pago, la autoridad municipal correspondiente procederá expedir el ATC, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles. Una vez se cancele la tasa de construcción correspondiente, el profesional idóneo o empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas por construir sin permiso, si el documento del Permiso de Construcción no ha sido expedido.

ARTÍCULO 187. La ATC tendrá una vigencia de ciento veinte (120) días hábiles a partir de la fecha de su expedición, periodo en el cual se deben haber registrado los planos correspondientes de forma satisfactoria. Una vez registrados los planos, el Permiso de Construcción se emitirá conforme al artículo 204 de la presente Ley.

ARTÍCULO 188. En caso de que se haya vencido el término arriba indicado y que el registro de los planos no se haya dado, por causas probadas e imputables a la Ventanilla Única, se podrá extender la ATC por una sola vez adicional, por un periodo de 30 días hábiles.

ARTÍCULO 189. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de las ATC emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 2a

Permiso de Obras Menores

ARTÍCULO 190. El Permiso para Obras Menores autoriza al profesional idóneo o a la empresa constructora, debidamente inscrita en JTIA, a realizar obras de construcción descritas en el permiso, con previo consentimiento del propietario de la finca o inmueble.

ARTÍCULO 191. Se consideran en la categoría de Permiso para Obras Menores, las remodelaciones internas o externas a residencias en cualquiera de sus modalidades, a locales comerciales existentes, la colocación de contenedores y estructuras móviles; y cercas, que involucren los siguientes trabajos:

- a. **En residencias:** Aceras, cercas, acabados, cielo raso, piso, fachadas, cambio de cubiertas de techo, estructura de techo, pavimentos sobre tierra, paredes livianas, cambio de puertas y ventanas y adiciones que no superen los 100 metros cuadrados.
- b. **En locales comerciales existentes y con permiso de ocupación:** Cambio de cielo raso, cambio y/o instalación de lámparas o tomacorrientes, revestimiento de piso y paredes, cambio de puertas y ventanas, mobiliario, paredes livianas, y en los casos de paredes de bloque.
- c. **En contenedores y estructuras móviles:** La sala de venta, apartamento modelo siempre y cuando el proyecto que se va a comercializar cuente con Anteproyecto aprobado, y oficina temporal de obra. Esto aplica para estructuras que no estén conectadas a la red de infraestructura.

En el caso de instalaciones de camiones de comida se tramitará si se cuenta con una aprobación previa del BCBRP referente al sistema de gas.

Para los casos de remoción de capa vegetal es decir limpieza superficial se tomará un área no mayor de 1,000 m², con espesor de 10 cm.

Se excluye de la modalidad de Permiso para Obras Menores las remodelaciones a edificios que involucren aspectos cambios estructurales y, en el sistema húmedo contra incendio, electricidad, plomería y mecánica.

ARTÍCULO 192. Los requisitos para la presentación de la solicitud de permiso de obras menores serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 193. Una vez ingresada la solicitud, el trámite de revisión se realizará de forma simultánea por la autoridad municipal correspondiente, el MINSA y el BCBRP, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

El BCBRP emitirá su conformidad o las observaciones que correspondan dentro de dicho plazo. El plazo de la autoridad municipal no se interrumpirá por la actuación del BCBRP ni del MINSA.

En caso de que el BCBRP emita observaciones, estas serán notificadas al solicitante. Una vez corregidas las condiciones observadas, el solicitante deberá presentar una nueva solicitud, la cual seguirá el mismo procedimiento establecido en este artículo.

ARTÍCULO 194. Cumplido el plazo de revisión sin observaciones, o resuelta la conformidad de todas las entidades, la autoridad municipal fijará de inmediato el impuesto de construcción a pagar y expedirá su aceptación o negación en un término no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la cancelación de la tasa correspondiente. Una vez cancelada dicha tasa, el profesional idóneo o empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas por construir sin permiso, si el documento del Permiso para Obras Menores no ha sido expedido.

ARTÍCULO 195. En caso de solicitudes que tengan que ver con cercas temporales como protección en proyectos nuevos que cuenten con Anteproyecto registrado ante la autoridad municipal respectiva se deberá tomar en cuenta las siguientes condiciones:

- a. Las cercas deberán tener una altura máxima de 2.40m a los laterales y parte posterior y de 2.10m en la parte frontal.
- b. En el caso de las cercas en Ciudad Jardín, se deberá tomar en cuenta lo regulado en las normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica. En todo momento la realización de estos trabajos o la instalación de las estructuras deberá realizarse dentro de la línea de propiedad del lote en que se solicite.

ARTÍCULO 196. En caso de cercas medianeras sobre la línea de propiedad, se deberá presentar digitalizado en formato PDF, la anuencia del vecino con sus datos, número de cédula, copia de la misma y su firma.

ARTÍCULO 197. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los Permisos para Obras Menores emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 3a

Permiso de Construcción de Plano Registrado

ARTÍCULO 198. El Permiso de Construcción para Plano Registrado se expedirá para cualquier obra civil, de carácter público o privado, a realizarse en el territorio nacional. El mismo puede solicitarse una vez cumplido con el proceso de revisión y registro de plano, y que se encuentre vigente al momento de su solicitud.

ARTÍCULO 199. En la solicitud de Permiso de Construcción, el profesional idóneo o empresa constructora podrá incluir la petición para que se autorice el uso de acera, por el periodo de construcción, entendiéndose que en la misma no podrá hacerse ningún tipo de edificación, ni podrá realizarse ningún tipo de actividad, fuera de la carga y descarga provisional de materiales.

El espacio de uso de acera autorizado no deberá ocupar más de 1.20 m lineales de ancho de la acera y un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la acera frente a la construcción. En caso de que la carga y descarga de los materiales, obstruya u obstaculice más del área estipulada, se obligará al constructor a reubicar los materiales en un sitio adecuado dentro de su propiedad.

Los materiales de construcción deberán permanecer dentro del área donde se ejecuta la obra para no entorpecer el tránsito de los peatones.

ARTÍCULO 200. Al culminar la jornada diaria, el profesional idóneo o empresa constructora autorizado a utilizar la acera deberá dejar la misma limpia y libre de todo obstáculo, procurando así que los peatones puedan circular libremente. Además, deberá garantizar la seguridad del peatón poniendo un cobertizo de protección sobre la acera.

Al finalizar la obra, el profesional idóneo o empresa constructora tiene la obligación de dejar la acera en estado óptimo para el uso público. Si se demuelen elementos arquitectónicos como bolardos, muros o maceteros se deben reconstruir de acuerdo con su estado original.

ARTÍCULO 201. En los casos de proyectos en lotes sobre calles en las que no exista acera, no se podrá hacer la petición de uso de acera, y la actividad de carga y descarga deberá ser realizada dentro de la propiedad, permitiendo el tránsito libre de peatones por la servidumbre.

ARTÍCULO 202. El Permiso de Construcción autoriza a un profesional idóneo o a una empresa constructora, debidamente inscrita en JTÍA, a realizar obras de construcción con previo consentimiento del propietario de la finca o inmueble. El solicitante es responsable y a la vez garante de que la obra cumpla con todos los requerimientos aquí

establecidos para el contenido de Planos Arquitectónicos y Constructivos, y que se sigan los mismos de acuerdo con su registro.

ARTÍCULO 203. Los requisitos para la presentación de la solicitud de permiso de construcción serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor. .

ARTÍCULO 204. Previo a la emisión del permiso de construcción, el solicitante deberá obtener el certificado de construcción del BCBRP y la certificación correspondiente del MINSA. El BCBRP contará con un término no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud completa ante dicha institución, para emitir el certificado de construcción o las observaciones que correspondan. En caso de que el BCBRP emita observaciones, el solicitante deberá presentar las correcciones dentro de un plazo de cinco (5) días hábiles. El BCBRP contará con un término no mayor de cinco (5) días hábiles desde la presentación de las correcciones para emitir el certificado de construcción o nuevas observaciones. El listado de observaciones emitido por el BCBRP en la primera revisión será el único vinculante para la corrección y posterior emisión del certificado de construcción. En revisiones subsiguientes, el BCBRP no podrá formular observaciones sobre aspectos distintos a los previamente señalados.

El certificado de construcción del BCBRP, una vez otorgado, no tiene fecha de vencimiento. Si al momento de presentar la solicitud del permiso de construcción los planos registrados ante el BCBRP hubieren vencido conforme a lo establecido en la presente Ley, el solicitante deberá obtener previamente la revalidación correspondiente de dichos planos.

El permiso de construcción será emitido en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se presente el certificado de construcción del BCBRP, la certificación correspondiente del MINSA y la cancelación de la tasa de construcción. Una vez se cancele la tasa de construcción correspondiente, el profesional idóneo o empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas por construir sin permiso, si el documento del Permiso de Construcción no ha sido expedido.

ARTÍCULO 205. La autoridad municipal correspondiente calculará la tasa de construcción respectiva conforme a lo establecido en el Régimen Impositivo Municipal vigente, una vez presentada la documentación completa requerida para la obtención del Permiso de Construcción. El solicitante deberá asumir el costo por la emisión del Permiso de Construcción, de conformidad con tasas municipales vigentes.

ARTÍCULO 206. El Permiso de Construcción tendrá una validez de cinco (5) años a partir de su expedición por la autoridad municipal correspondiente. En el caso de que se

incluya autorización de uso de acera, se emitirá el permiso correspondiente por el tiempo indicado, que en ningún caso será superior al periodo del Permiso de Construcción.

ARTÍCULO 207. Para los casos en que se solicite permiso de construcción que involucre Movimiento de Tierra o Terracería que utilicen explosivos, antes de proceder a los trabajos se deberá cumplir adicionalmente con los siguientes requisitos:

1. Adjuntar digitalizado en formato PDF, el permiso de utilización de explosivos para el movimiento de tierra que otorga el Ministerio de Seguridad.
2. Adjuntar digitalizado en formato PDF, póliza de responsabilidad civil de una compañía de seguros, que cubra daños y perjuicios en la vida y bienes de terceros, como consecuencia de la ejecución de los trabajos.

ARTÍCULO 208. El profesional o empresa constructora que solicite el Permiso de Construcción que involucre Movimiento de Tierra o Terracería con explosivos tendrá la obligación de realizar dos notificaciones, para poder proceder a los trabajos:

1. Primera notificación formalizada en comunicación por escrito dirigida a la Junta Comunal del Corregimiento correspondiente y a los colindantes que puedan ser afectados, de los trabajos a realizar, incluyendo copia de los permisos con quince (15) días de anticipación a la fecha prevista para su realización.
2. Segunda notificación formalizada en comunicación por escrito dirigida a la Junta Comunal del Corregimiento correspondiente y a los colindantes que puedan ser afectados, de los trabajos a realizar, incluyendo copia de los permisos, dos (02) días de anticipación a la fecha prevista para su realización.

ARTÍCULO 209. En el caso de que una obra se encuentre en ejecución y transcurra la totalidad de la validez del permiso, el profesional idóneo o empresa constructora podrá solicitar una Reválida del Permiso de Construcción, acorde a lo indicado al respecto en la presente Ley.

En los casos en que se haya solicitado una Autorización Transitoria de Construcción (ATC), el permiso de construcción se emitirá de forma automática, una vez el plano sea registrado y el solicitante presente el Certificado de Construcción del BCBRP y la certificación del MINSA conforme a lo establecido en el artículo 204 de la presente Ley.

ARTÍCULO 210. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los Permisos de Construcción para Plano de Edificación emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 4a

Reválida de Permiso de Construcción

ARTÍCULO 211. Todo proyecto que haya iniciado su construcción y cuyo Permiso de Construcción se encuentre próximo a vencer, podrá tramitar la Reválida de Permiso de

Construcción, que se deberá solicitar previa a su fecha de vencimiento ante la autoridad municipal. Se podrá solicitar junto a él, la reválida de autorización para uso de acera.

ARTÍCULO 212. Para realizar la reválida se aceptará el Plano registrado, aún si el mismo se encuentra sin vigencia, si se comprueba que el proyecto se encuentra en ejecución.

Si el proyecto no ha iniciado durante los cinco (5) años de vigencia del Permiso de Construcción se tendrá que realizar un nuevo trámite desde el inicio, con un plano vigente.

ARTÍCULO 213. La Reválida del Permiso de Construcción autoriza y hace responsable a un profesional idóneo o a una empresa constructora debidamente inscrita en JTIA, a continuar obras de construcción con previo consentimiento del propietario de la finca o inmueble. Para el uso de acera, se podrá utilizar la misma según las condiciones estipuladas en la primera solicitud aprobada.

El solicitante es responsable, y a la vez garante de que la obra siga el plano registrado, que a su vez ha cumplido con todos los requisitos básicos señalados en la Ley, sobre la reglamentación para el contenido de Planos Arquitectónicos y Constructivos.

ARTÍCULO 214. La Reválida del Permiso de Construcción y de uso de acera si así se desea, debe solicitarse por profesional idóneo o a una empresa constructora debidamente inscrita en JTIA a quien se le expidió el Permiso de Construcción original.

En caso de que lo solicite otro profesional idóneo o empresa constructora, debe realizar un Registro de Transferencia de Permiso de Construcción cumpliendo con lo indicado en el capítulo correspondiente de la presente Ley, previo a la solicitud de la reválida.

ARTÍCULO 215. Los requisitos para la presentación de la solicitud de reválida de permiso de construcción serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 216. Una vez presentada la solicitud de la Reválida del Permiso de Construcción, la autoridad municipal correspondiente, emitirá en un plazo no mayor a tres (3) días hábiles, un Informe de Campo, por lo que realizará una inspección para confirmar que la construcción se encuentra en ejecución y que ha cumplido con lo establecido en el Plano de Edificación Registrado, al momento de solicitar el Permiso de Construcción original. En el caso de petición de uso de acera se verificará que la misma ha sido utilizada conforme lo estipulado en el permiso anterior.

Cuando se emita un Informe de Campo favorable, el Departamento de Permiso de la autoridad municipal correspondiente, tendrá un término de tres (3) días hábiles para validar el cálculo correspondiente de la tasa de construcción.

Si la obra fue cancelada en su totalidad en el Permiso de Construcción original, no se aplicará una nueva tasa de construcción, salvo que la misma haya sido modificada.

El solicitante deberá asumir el costo por la emisión del Permiso de Construcción revalidado, de conformidad con tasas municipales vigentes.

ARTÍCULO 217. El Permiso de Construcción será expedido en un término no mayor de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de cancelación de la tasa de construcción. Una vez se cancele la tasa de construcción correspondiente, el profesional idóneo o empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas por construir sin permiso, si el documento de reválida del Permiso de Construcción no ha sido expedido.

El Permiso de Construcción revalidado tendrá una validez de cinco (5) años a partir de la emisión.

ARTÍCULO 218. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los Permisos de Construcción revalidados, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 5a

Registro de Transferencia de Permiso De Construcción

ARTÍCULO 219. El Registro de Transferencia de Permiso de Construcción autoriza a transferir la ejecución completa o parcial de la obra a otro profesional idóneo o empresa constructora registrada en la JTIA.

La responsabilidad de la ejecución de la obra será compartida acorde con los trabajos realizados por cada profesional o empresa constructora, quienes deberán asegurar que los mismos se hayan ejecutado o se ejecuten acorde a lo indicado en el Plano de Edificación registrado, que debe cumplir con los requisitos básicos señalados en la Ley.

ARTÍCULO 220. Los requisitos para la presentación de la solicitud de transferencia de permiso de construcción serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 221. El Registro de Transferencia del Permiso de Construcción será revisado y autorizado para la cancelación del Permiso de Construcción a transferir, según lo establecido en la normativa municipal vigente en un término no mayor de tres (3) días hábiles a partir de su solicitud.

ARTÍCULO 222. El Permiso de Construcción será expedido en un término no mayor de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de cancelación del Permiso de Construcción a transferir. Una vez sea cancelado, el constructor no estará sujeto a sanciones ni multas por construir sin permiso, si el documento del Permiso de Construcción no ha sido expedido.

El Permiso de Construcción transferido mantendrá la vigencia del Permiso de Construcción original.

ARTÍCULO 223. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de las transferencias de permisos de construcción emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 6a **Permiso de Demolición**

ARTÍCULO 224. El Permiso de Demolición autoriza y hace responsable a un profesional idóneo o a una empresa constructora, debidamente inscrita en JTIA, a realizar obras de demolición en el territorio nacional, con previo consentimiento del propietario de la finca o inmueble.

ARTÍCULO 225. Los requisitos para la presentación de la solicitud de permiso de demolición serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 226. En caso de que la demolición sea una edificación de tres plantas o más y en área poblada, se deberá presentar digitalizado en formato PDF, un plan de demolición refrendado por un profesional idóneo responsable, que incluya medidas de control para polvo, ruido y seguridad del vecindario. Los trabajos de demolición solo podrán realizarse en los horarios de trabajo establecidos por la autoridad municipal. Será necesaria la supervisión de un profesional idóneo.

ARTÍCULO 227. En caso de que en la demolición se utilicen explosivos se deberá cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Adjuntar digitalizado en formato PDF, permiso de utilización de explosivos para demolición que otorga el Ministerio de Seguridad.
2. Adjuntar digitalizado en formato PDF, póliza de responsabilidad civil emitida por una compañía de seguros autorizada según la normativa nacional, que cubra daños y perjuicios en la vida y bienes de terceros, como consecuencia de la ejecución de los trabajos.

ARTÍCULO 228. Una vez presentada la solicitud para el permiso de demolición, la autoridad municipal correspondiente, deberá inspeccionar y emitir un informe en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir del ingreso de la solicitud. La inspección debe validar que, en los casos de demoliciones completas, el inmueble no se encuentre habitado ni con servicios eléctricos ni de agua.

En caso de objeciones, el interesado deberá subsanarlas y notificarlo a la autoridad municipal dentro de un plazo de cinco (5) días hábiles. La autoridad municipal realizará la re-inspección y emitirá su informe en un término no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de dicha notificación.

En caso de no existir objeciones, la autoridad municipal correspondiente, tendrá un término de tres (3) días hábiles para validar el cálculo correspondiente del valor de la obra.

La autoridad municipal correspondiente calculará la tasa respectiva conforme a lo establecido en el Régimen Impositivo Municipal vigente. El solicitante deberá asumir el costo del permiso de demolición, de conformidad con tasas municipales vigentes.

ARTÍCULO 229. El Permiso de Demolición será expedido en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de cancelación de la tasa respectiva. Una vez se cancele la tasa de construcción correspondiente, el profesional idóneo o empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas por realizar los trabajos de demolición sin permiso.

El Permiso de Demolición tendrá una validez de un (1) año a partir de su expedición.

ARTÍCULO 230. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los Permisos de Demolición emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 7a

Permiso para Operar Grúa o Montacarga

ARTÍCULO 231. El constructor de una obra podrá solicitar a la autoridad municipal correspondiente, el permiso para grúa o montacarga, durante la construcción del proyecto, el cual se expedirá únicamente en proyectos con permiso de construcción o ATC vigentes.

ARTÍCULO 232. El permiso para operar grúa o montacarga autoriza y hace responsable a un profesional idóneo o a una empresa constructora, debidamente inscrita en JTIA, a la utilización de la grúa o montacarga, en obras de construcción, contemplando las medidas de seguridad y con previo consentimiento del propietario de la finca o inmueble.

ARTÍCULO 233. Los requisitos para la presentación de la solicitud de permiso para operar grúa o montacarga serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos

Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 234. Se establece como obligatorio el mantenimiento a las doscientas cincuenta (250) horas de uso o mensualmente de los equipos de grúa o montacarga. El responsable del equipo deberá mantener en el sitio del proyecto y en la bitácora las constancias de los mantenimientos mensuales realizados.

El personal de la autoridad municipal correspondiente tendrá la facultad de solicitar en cualquier momento la constancia de los mantenimientos del equipo para hacer constar que se está cumpliendo con los mantenimientos. De no contar con los mantenimientos al día, se procederá de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

ARTÍCULO 235. Se establecen las siguientes pautas para el uso general de grúas dentro del proyecto:

- a. No se permitirá que el contrapeso circule fuera de la línea de propiedad.
- b. No girar con carga fuera de la propiedad, es decir sobre los transeúntes, residencias o vehículos, entre otros.
- c. El área de carga y descarga debe quedar dentro del proyecto.
- d. El giro del contrapeso de la grúa debe quedar dentro de la propiedad.
- e. Revisar continuamente los cables y el motor de la grúa, para evitar accidentes al momento de someterla a la carga.
- f. El contrapeso de la grúa debe descansar dentro del área de construcción luego de transcurrido las horas de labor.
- g. No exceder la capacidad de carga al momento de transportar material.
- h. Ser inspeccionado y mantener en perfectas condiciones la estructura es decir la torre, pluma y contrapeso y arriostres de la grúa.

ARTÍCULO 236. Se establecen las siguientes pautas generales para el uso general de montacargas:

- a. El área de carga y descarga que debe quedar dentro del proyecto.
- b. Revisar continuamente los sistemas eléctricos y motor, para evitar accidentes al momento de someterla a carga.
- c. No exceder la capacidad máxima de carga al momento de transportar personas o materiales.
- d. Colocar cerca de seguridad en todo el perímetro del área del montacargas, para evitar la circulación de personal por debajo del montacargas.
- e. Inspeccionar y mantener en perfectas condiciones la estructura y arriostres del montacargas.
- f. Mantener limpio, libre de escombros y caliche, los anclajes de los montacargas colocados en la losa.

- g. Al transportar carga deben mantener las puertas de seguridad cerradas y enumeradas.
- h. El montacargas solo debe efectuar las paradas en los pisos que tengan barandales y plataformas y brinden seguridad al ingresar al montacargas.
- i. El área de elevación del montacargas debe estar libre de materiales u otro objeto para evitar accidentes.
- j. Eliminar todas las filtraciones del agua que le caen al montacargas.

ARTÍCULO 237. El permiso para operar grúa o montacarga se mantendrá en vigencia por el periodo de construcción del proyecto, a partir de la fecha de su expedición, o por el periodo que el profesional idóneo o empresa constructora lo solicite, pero en ningún caso puede superar la vigencia del permiso de construcción.

El profesional idóneo o empresa constructora podrá solicitar su renovación en aquellos casos en que la vigencia llegue a su fin y no haya terminado los trabajos.

El profesional idóneo o empresa constructora realizará reportes del uso del equipo con documentación que sustenten el buen funcionamiento, a la autoridad municipal correspondiente, cada seis (6) meses.

ARTÍCULO 238. Una vez presentada la solicitud para el permiso para operar grúa o montacarga, la autoridad municipal correspondiente deberá inspeccionar y emitir un informe en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha del recibo de la solicitud.

En caso de haber objeciones se hará del conocimiento al interesado para su corrección y continuación del trámite. Una vez el interesado notifique a la autoridad municipal la corrección de las objeciones, la autoridad municipal realizará la re-inspección y emitirá su informe en un término no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir de dicha notificación.

En caso de no existir objeciones, se calculará el monto de la tasa correspondiente. El solicitante deberá asumir el costo del permiso para operar la grúa o montacarga, de conformidad con tasas municipales vigentes.

ARTÍCULO 239. El permiso para operar grúa o montacarga será expedido en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de cancelación de la tasa. Una vez sea cancelada, el constructor no estará sujeto a sanciones ni multas por utilizar el equipo sin permiso, si no ha sido expedido.

ARTÍCULO 240. En los casos que el permiso para grúa o montacarga llegue a su vencimiento y hayan transcurrido diez (10) días hábiles desde la solicitud, sin obtener respuesta de ésta, el profesional idóneo o empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas por su utilización.

ARTÍCULO 241. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los permisos para operar grúa o montacarga emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo

Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 8a

Permiso para Estructura Temporal

ARTÍCULO 242. Se entiende por estructura temporal aquellas estructuras que funcionarán por un tiempo determinado, no permanente, en una obra con permiso de construcción o ATC vigente. La instalación de Estructuras Temporales debe realizarse dentro de la propiedad y no puede obstruir la libre circulación de los peatones.

Algunas estructuras temporales pueden ser plantas de cemento y su equipamiento, trituradores, bomba de concreto, formaletas hidráulicas, y cualquier equipamiento que requiera un proyecto de construcción y que sea de carácter temporal.

ARTÍCULO 243. El Permiso para estructura temporal se expedirá al profesional idóneo o empresa constructora responsable del permiso de construcción, quien será responsable de adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los peatones, obreros y edificaciones adyacentes al área de construcción, con base a los acuerdos municipales vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 244. Los requisitos para la presentación de la solicitud de permiso para estructura temporal serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 245. El permiso para estructura temporal será expedido en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de cancelación de la tasa correspondiente. Una vez cancelada la tasa el profesional idóneo o representante de la empresa constructora no estará sujeto a sanciones ni multas si el documento del permiso para estructura temporal no ha sido expedido.

ARTÍCULO 246. El permiso para estructura temporal tendrá la validez solicitada, pero en ningún caso podrá superar la vigencia del permiso de construcción, y será cancelado automáticamente al expedirse el permiso de ocupación, independientemente si no ha finalizado el periodo solicitado.

ARTÍCULO 247. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los permisos para estructura temporal emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

Sección 9a
Permiso de Ocupación

ARTÍCULO 248. Toda obra construida sobre una finca constituida en el territorio nacional, una vez terminada y previo a ocuparla, habitarla, equiparla o iniciar algún tipo de labor o actividad, requerirá de un permiso de ocupación.

Igualmente se requerirá permiso de ocupación en aquellas obras de edificaciones que hayan sido rehabilitadas o restauradas y aquellas que hayan sido reformadas con modificaciones a los sistemas de electricidad, estructura o que contengan cambios en los usos de suelo, actividad, adiciones de áreas o que hubiesen requerido un nuevo Anteproyecto, que no cuenten con un permiso de ocupación previo.

ARTÍCULO 249. El permiso de ocupación será solicitado por el profesional idóneo o la empresa constructora que posee el permiso de construcción de la obra, quien será responsable y garante de que la obra cumpla con todos los compromisos adquiridos en el permiso de construcción y siga el plano registrado ante la autoridad municipal.

ARTÍCULO 250. En el caso que el profesional idóneo o empresa constructora que aparezca en el permiso de construcción haya abandonado total o parcialmente la obra, el propietario podrá solicitar el permiso de ocupación ante la autoridad municipal.

Con la solicitud del permiso de ocupación deberá adjuntar una declaración jurada notariada que acredite el abandono de la obra por el titular del permiso de construcción. En este caso designará un nuevo profesional idóneo debidamente acreditado ante la JTIA.

De igual manera se procederá, en el caso de la defunción del profesional idóneo, en cuyo caso se acreditará dicho acontecimiento mediante la presentación del certificado de defunción o documento acreditando lo sucedido debidamente notariado. Dicho trámite deberá presentarse de manera inmediata al suceso.

ARTÍCULO 251. Los requisitos para la presentación de la solicitud de permiso de ocupación serán establecidos en el Reglamento de Procedimientos Único a que se refiere el Artículo 23 de la presente Ley, con sujeción a los requisitos mínimos que establezca el Órgano Ejecutivo mediante reglamento.

La autoridad municipal no podrá exigir documentos o condiciones distintos a los que consten en dicho reglamento, publicado en el sitio web del municipio. Toda modificación a los requisitos deberá publicarse con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrada en vigor.

ARTÍCULO 252. Una vez presentada la solicitud del permiso de ocupación, la autoridad municipal correspondiente tendrá un término máximo de tres (3) días hábiles para coordinar la inspección en campo.

Si durante la misma se identificaron objeciones se hará del conocimiento del interesado, a través del correo electrónico establecido en la solicitud, en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles. No obstante, se podrá ir haciendo el avalúo para obtener el monto de la tasa a pagar.

Corregidas las objeciones pendientes, se puede proceder con la coordinación de la re-inspección, la cual tendrá lugar en un término no mayor de cinco (5) días hábiles. En caso de no existir objeciones se realizará el avalúo correspondiente a la tasa de ocupación conforme a lo establecido en el régimen impositivo municipal vigente.

ARTÍCULO 253. El permiso de ocupación será expedido en un término no mayor de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de cancelación de la tasa de ocupación. Una vez cancelada la tasa el profesional idóneo o constructor no estará sujeto a sanciones, ni multas por ocupar la edificación si el permiso no ha sido expedido por la autoridad.

ARTÍCULO 254. Se podrá otorgar permiso de ocupación parcial, solicitado por el profesional idóneo o empresa constructora a requerimiento del propietario o promitente comprador, siempre y cuando cumplan con las medidas de seguridad mínimas reglamentadas por la entidad competente y las áreas comunes estén debidamente terminadas de acuerdo con el plano de edificación registrado por la autoridad municipal.

También puede solicitarse permiso de ocupación parcial para centros comerciales, edificios industriales, locales comerciales, edificios de oficina, hoteles u obras concluidas sin acabados internos o "en obra gris".

ARTÍCULO 255. Cuando se presente la solicitud de ocupación de un inmueble y la edificación se encuentre sin terminar en lo que respecta a acabados finales de las unidades departamentales, el permiso de ocupación podrá ser otorgado como "obra en gris", siempre y cuando se cuente con el consentimiento por escrito del o de los propietarios o de los promitentes compradores de dichas unidades, de acuerdo a lo establecido en la Ley sobre régimen de propiedad horizontal.

En caso de remodelación a locales comerciales u oficinas recibidas por los propietarios como "obra en gris", se deberá presentar copia digitalizada en formato PDF del permiso de ocupación de obra gris para obtener el permiso de ocupación con acabados, de acuerdo con lo registrado en el plano y en el permiso de construcción.

ARTÍCULO 256. Cuando los ocupantes de cada unidad inmobiliaria sean propietarios o arrendatarios, efectúen mejoras a la unidad deberán presentar los planos que cumplan los requisitos que correspondan según las disposiciones de esta Ley para su revisión y registro ante la autoridad municipal correspondiente. Una vez cumplida esta fase, podrá solicitarse el permiso de construcción y el correspondiente permiso de ocupación.

ARTÍCULO 257. Cuando se trate de más de una solicitud de permiso de ocupación de la misma obra es decir se trate de un condominio o urbanización, solo se requerirá una copia del permiso de construcción y registro de los profesionales idóneos o empresas, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

ARTÍCULO 258. El permiso de ocupación de las viviendas ubicadas en urbanizaciones nuevas se otorgará cuando el profesional idóneo o constructor haya adjuntado digital en formato PDF, las actas de aceptación de infraestructura del MOP e IDAAN.

ARTÍCULO 259. Se podrá solicitar una preinspección ante la autoridad municipal correspondiente para la expedición del permiso de ocupación, cumpliendo todos los requisitos establecidos en la Ley.

Esta preinspección generará un informe sobre el estatus de la obra para la obtención del permiso de ocupación, y generará el cálculo del avalúo del costo, pero no se autorizará el pago hasta que se adjunte digital el certificado de ocupación expedido por el BCBRP.

El BCBRP contará con un término no mayor de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud completa ante dicha institución, para emitir el Certificado de Ocupación o las observaciones que correspondan. En caso de que el BCBRP emita observaciones, el solicitante deberá presentar las correcciones correspondientes. El BCBRP contará con un término no mayor de cinco (5) días hábiles desde la presentación de las correcciones para emitir el Certificado de Ocupación. El listado de observaciones emitido en la primera revisión será el único vinculante para la corrección y posterior emisión del certificado.

En revisiones subsiguientes, el BCBRP no podrá formular observaciones sobre aspectos distintos a los previamente señalados.

ARTÍCULO 260. La autoridad municipal pondrá en conocimiento mensualmente a las Juntas Comunales de su respectivo Distrito de los permisos de ocupación emitidos, mediante la entrega de un informe Mensual ante el Consejo Municipal que será presentado en la primera sesión del mes siguiente del Consejo Municipal; a la vez que dicho Informe se publicará cada mes en el sitio web del Municipio para conocimiento público.

TITULO IV RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES EN LA CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I RESPONSABILIDADES POR EL DISEÑO

ARTÍCULO 261. Los arquitectos e ingenieros idóneos que presentan un plano constructivo serán los responsables de la veracidad de la información suministrada, incluyendo el debido cumplimiento de las normas urbanísticas y de seguridad humana en el diseño.

ARTÍCULO 262. El profesional que ejecute el diseño correspondiente para una edificación o construcción será responsable de su desarrollo y contenido.

CAPITULO II RESPONSABILIDADES POR LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 263. Todo profesional idóneo o empresa constructora debidamente registrada ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, que presente una solicitud

para la obtención de un permiso o certificación será responsable del cumplimiento de las leyes y normas vigentes que rijan la actividad tanto en temas de cumplimiento de los planos constructivos registrados ante la autoridad competente, como la veracidad de la información suministrada.

CAPITULO III

RESPONSABILIDADES POR LA REVISIÓN

Sección 1a.

Responsabilidad por revisión del diseño

ARTÍCULO 264. La revisión de un diseño deberá realizarse por un analista que será un arquitecto o ingeniero idóneo en la materia quién será el responsable de verificar que cumpla con la documentación requerida según las normas de desarrollo urbano y los acuerdos, los reglamentos y leyes vigentes que regulan la industria de la construcción. Este trámite será solicitado exclusivamente por profesionales idóneos que serán responsables del diseño, cálculo, memorias técnicas y estudios presentados según del plano constructivo que le corresponda.

ARTÍCULO 265. La revisión realizada por las entidades competentes del registro de planos constructivos, no consiste en realizar un nuevo análisis ni recalcular los datos presentados en los planos, estudios o las memorias técnicas. La entidad deberá cerciorarse que la propuesta o diseño presentado cuente con todos los datos necesarios en el cumplimiento de las normas vigentes para su posterior construcción.

ARTÍCULO 266. La responsabilidad de la veracidad y el cumplimiento de las normas y leyes que rigen las profesiones de arquitectura e ingeniería en el diseño y confección de los planos constructivos recaerá en los profesionales idóneos que sellan y realizan los estudios y cálculos del mismo, mas no en los analistas de las autoridades responsables que revisan las diferentes secciones del plano.

Sección 2a.

Responsabilidad por revisión de los permisos o certificaciones

ARTÍCULO 267. La revisión de los permisos o certificaciones consiste en un proceso de verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en las leyes y acuerdos que regulan la industria de la construcción al momento que se reciba la solicitud por un profesional idóneo o empresa constructora debidamente registrada ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.

ARTÍCULO 268. Esta revisión no es técnica por lo que quien la realiza no será responsable de la veracidad de la información suministrada, sino el solicitante quien en todo momento deberá cumplir con los requisitos y las leyes y normas que rigen para ejercer estos trabajos.

CAPÍTULO IV

RESPONSABILIDADES POR EL REGISTRO

ARTÍCULO 269. El servidor público encargado de revisar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las normas vigentes para el registro de planos constructivos,

será el responsable de registrar y sellar los documentos presentados e inscribirse en los archivos de la institución correspondiente.

ARTÍCULO 270. Para la obtención del permiso o certificaciones de construcción, el solicitante deberá ser un profesional idóneo, o bien una empresa constructora debidamente registrada ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, quien será responsable de la veracidad de los documentos presentados en la solicitud y de la ejecución correcta de la obra comprometido a desarrollarlo cumpliendo con los planos registrados y permisos o certificaciones emitidas, cumpliendo con todas las normas urbanísticas y de seguridad que lo regulan, al igual que respetando el alcance de los trabajos y vigencias del mismo.

ARTÍCULO 271. Las autoridades que emitan los permisos o certificaciones de construcción, no serán responsables de que los estudios o registros previos, hayan cumplido con su correcta revisión por las entidades competentes involucradas en el proceso y que sean vinculantes para la emisión de los permisos o certificaciones.

ARTÍCULO 272. Toda obra construida sobre una finca constituida, una vez terminada y previo a ocuparla, habitarla, equiparla o iniciar algún tipo de labor o actividad, requerirá de un permiso o certificación de ocupación expedido por la institución correspondiente.

ARTÍCULO 273. La responsabilidad de los funcionarios en los permisos o certificaciones de ocupación se limita a la verificación de la terminación de la obra, sustentada en una declaración jurada notariada del constructor y los profesionales responsables de las diferentes etapas de la obra, donde se indica que la misma se ha realizado de conformidad a los planos registrados.

CAPÍTULO V

RESPONSABILIDAD POR EL MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 274. Es responsabilidad de las juntas directivas de las Propiedades Horizontales, propietarios y/o habitantes de inmuebles, realizar el mantenimiento periódico adecuado de sus edificaciones una vez se haya emitido el Permiso o Certificaciones de Ocupación. Este mantenimiento debe incluir el estado de la estructura (losas, columnas, mampostería), ventanería, techos, revestimientos, rampas de acceso, rutas de evacuación, escaleras y barandales entre otros.

ARTÍCULO 275. Adicional serán responsables del mantenimiento periódico de los sistemas y equipos eléctricos y mecánicos, como ascensores o escaleras eléctricas, generadores eléctricos, equipos de piscina, sistemas de detección y alarmas de incendios, sistemas contra incendio (incluyendo el mantenimiento de extintores y rociadores), sistema de pararrayos, sistema de gas, al igual que equipos de aires acondicionados y extracción y cualquier otro que esté en uso dentro de la edificación, con sus certificaciones al día ante el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, de así ser requeridos.

TÍTULO V

DE LAS INSPECCIONES Y EL CONTROL DE OBRAS

CAPÍTULO I

INSPECCIONES DE OBRAS

ARTÍCULO 276. La inspección de obras es una función pública de fiscalización mediante la cual las autoridades competentes verifican, en el lugar de ejecución, que la obra se desarrolla conforme a los planos registrados, al permiso de construcción vigente y a las normas técnicas, urbanísticas y de seguridad humana aplicables.

La inspección de obras no tiene carácter discrecional. Toda autoridad con facultad inspectora está obligada a ejercerla cuando se configuren los supuestos previstos en el presente Título.

ARTÍCULO 277. Se aplican a toda obra de construcción que cuente con permiso de construcción o Autorización Transitoria de Construcción vigentes conforme al Título III de la presente Ley, así como a toda obra que se ejecute sin contar con dichos documentos.

ARTÍCULO 278. Son responsables de la obra, a los efectos del presente Título, el profesional idóneo o la empresa constructora titular del permiso de construcción vigente, el propietario del inmueble, y el promotor cuando actúe como titular del proyecto. La responsabilidad de cada uno se determinará conforme al alcance de su intervención en la obra, de acuerdo con lo establecido en el Título IV de la presente Ley.

ARTÍCULO 279. Tienen facultad de inspección sobre las obras de construcción en ejecución, dentro del ámbito de su respectiva competencia, las siguientes autoridades:

1. La Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente, o la unidad técnica municipal que ejerza sus funciones, respecto del cumplimiento de los planos registrados, del permiso de construcción vigente, y de las normas urbanísticas, de zonificación y uso de suelo aplicables.
2. El Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, a través de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios (DINASEPI), respecto del cumplimiento de las normas de seguridad humana y protección contra incendios vigentes en los proyectos que requieran su intervención.
3. Las demás entidades con competencia sectorial sobre aspectos específicos de la obra, dentro del ámbito que la ley les asigna.

ARTÍCULO 280. Cada autoridad con facultad inspectora ejercerá sus funciones de forma independiente dentro del ámbito que le corresponde, sin que su actuación esté condicionada a la intervención previa o simultánea de otra entidad.

Los hallazgos, observaciones e informes técnicos que resulten de cada inspección serán remitidos a la Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su elaboración, para su incorporación al expediente único del proyecto y para los efectos que correspondan conforme al presente Título.

ARTÍCULO 281. El curador urbano no tiene facultad de inspección sobre obras en ejecución. Su función se limita a la revisión técnica previa a la emisión del Concepto Técnico Vinculante, conforme a la presente Ley. La realización de cualquier acto de inspección en obra por parte del curador urbano constituye extralimitación de funciones y configura falta gravísima conforme al régimen disciplinario.

ARTÍCULO 282. La Dirección de Obras y Construcciones podrá requerir al Juez de Paz del área y a los inspectores de las Casas de Justicia Comunitaria de Paz que realicen citaciones, investigaciones e inspecciones auxiliares necesarias para velar por la ejecución de las decisiones cautelares o finales adoptadas conforme al presente Título. Las actuaciones del Juez de Paz deberán realizarse de manera expedita y efectiva.

ARTÍCULO 283. Las inspecciones podrán realizarse en cualquier momento durante la ejecución de la obra, sin necesidad de aviso previo al responsable de la obra, al propietario ni al profesional idóneo. La autoridad inspectora deberá identificarse al momento del ingreso al sitio de la obra y dejar constancia de su actuación en el informe técnico de inspección.

ARTÍCULO 284. Las inspecciones de obra se activarán de oficio por la autoridad competente o mediante denuncia presentada por cualquier ciudadano, junta comunal o colindante afectado, conforme a lo establecido en el presente Capítulo.

La presentación de denuncia ciudadana obliga a la autoridad competente a practicar la inspección dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción. El incumplimiento de este plazo por parte del funcionario responsable constituirá falta administrativa conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 285. La denuncia ciudadana deberá presentarse ante la Dirección de Obras y Construcciones del municipio correspondiente, de forma presencial o por los canales digitales habilitados. Deberá contener, como mínimo, la identificación del denunciante, la ubicación de la obra, la descripción de la irregularidad observada y, de ser posible, material fotográfico o documental de respaldo.

La identidad del denunciante tendrá carácter reservado. La denuncia presentada con manifiesta mala fe o con el propósito de causar perjuicio al responsable de la obra, sin fundamento objetivo verificable, dará lugar a las responsabilidades administrativas que correspondan al denunciante.

ARTÍCULO 286. Realizada la inspección, la autoridad inspectora elaborará un Informe Técnico de Inspección, que constituirá el documento base de todo procedimiento cautelar o sancionatorio derivado de la inspección. El Informe Técnico de Inspección contendrá, como mínimo:

1. Identificación de la autoridad inspectora y del funcionario actuante.
2. Número único de expediente del proyecto.
3. Ubicación de la obra y datos del permiso de construcción o Autorización Transitoria de Construcción vigente.
4. Descripción detallada de los hechos observados, con indicación de la fecha, hora y circunstancias de la inspección.

5. Identificación de las irregularidades detectadas con referencia expresa a las normas infringidas.
6. Clasificación de cada irregularidad.
7. Registro fotográfico de las condiciones observadas.
8. Firma del funcionario actuante.

ARTÍCULO 287. El Informe Técnico de Inspección será notificado al responsable de la obra dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su elaboración. La notificación se realizará personalmente en el sitio de la obra, al profesional idóneo o al representante de la empresa constructora que se encuentre presente. De no hallarse ninguno en el sitio, se notificará mediante comunicación dirigida al correo electrónico registrado en el expediente del proyecto.

En caso de que el infractor sea desconocido o se niegue a comparecer, se procederá a notificación mediante edicto fijado en lugar visible de la obra, lo que habilitará la continuación del procedimiento.

ARTÍCULO 288. Durante la ejecución de la obra, el responsable de la misma estará obligado a mantener en el sitio, en lugar visible y accesible para la inspección toda la documentación necesaria y exigida por las autoridades nacionales y locales, de conformidad con la asignación de sus competencias, teniendo como mínimo:

1. El permiso de construcción o la Autorización Transitoria de Construcción vigente.
2. Los planos registrados ante la autoridad municipal correspondiente.
3. La bitácora de obra actualizada, con los registros de avance, visitas de supervisión y observaciones del profesional residente.
4. La identificación del profesional idóneo o empresa constructora responsable, conforme a la normativa vigente de la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos.

CAPITULO II CONTROL DE OBRAS

ARTÍCULO 289. La Dirección de Obras y Construcciones podrá ordenar la suspensión total o parcial de una obra en ejecución cuando el Informe Técnico de Inspección identifique irregularidades subsanables conforme al presente Título.

La orden de suspensión se dictará mediante proveído motivado que indicará las irregularidades que la fundamentan, el alcance de la suspensión y el plazo para subsanar, que no podrá ser inferior a cinco (5) días hábiles ni superior a treinta (30) días hábiles, atendiendo a la naturaleza de la irregularidad. El proveído de suspensión es irrecurrible.

Una vez notificado el proveído de suspensión, el responsable de la obra deberá paralizar los trabajos de inmediato. El desacato a la orden de suspensión dará lugar a las sanciones establecidas en la presente Ley.

ARTÍCULO 290. La orden de suspensión emitida por la Dirección de Obras y Construcciones será levantada mediante auto motivado cuando el responsable de la

obra acredite ante dicha Dirección haber subsanado las irregularidades que la motivaron y haber cumplido con el pago de la sanción pecuniaria impuesta conforme al Título VI de la presente Ley.

La Dirección de Obras y Construcciones practicará la inspección de verificación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación del responsable. El auto de levantamiento se emitirá dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la inspección favorable.

ARTÍCULO 291. Cuando el Informe Técnico de Inspección determine que la irregularidad detectada constituye una falta insubsanable conforme al Capítulo III del presente Título, la Dirección de Obras y Construcciones ordenará la demolición de lo edificado en contravención, en el estado en que se encuentre, mediante resolución motivada.

El procedimiento para la ejecución de la decisión y los recursos contra la misma serán desarrollados por la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 292. El responsable de la obra que desacate una orden de suspensión y continúe los trabajos objeto de la misma incurrirá en falta grave conforme a la presente Ley. La autoridad municipal establecerá la multa aplicable al desacato que se calculará a razón del valor del avance realizado con posterioridad a la notificación de la orden de suspensión, sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan.

La Dirección de Obras y Construcciones podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para garantizar el cumplimiento de la orden de suspensión cuando el responsable persista en el desacato.

CAPÍTULO III

INFRACCIONES DETECTADAS EN OBRA

ARTÍCULO 293. Las irregularidades detectadas mediante inspección de obra se clasifican, conforme a su naturaleza y posibilidad de corrección, en faltas insubsanables, faltas subsanables y faltas generales. La calificación de cada falta corresponde a la autoridad inspectora competente en el Informe Técnico de Inspección, conforme a los criterios establecidos en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 294. Son faltas insubsanables las siguientes:

1. Edificar cualquier tipo de obra sin cumplir con el uso de suelo asignado a la finca.
2. Edificar sobre servidumbre, área destinada al uso público, área verde, parque, o cualquier porción de terreno que no forme parte de la propiedad en construcción. A las faltas insubsanables se ordenará la demolición total e inmediata de lo construido en contravención, conforme al procedimiento establecido por la autoridad municipal.

ARTÍCULO 295. Son faltas subsanables las siguientes:

1. Ejecutar la obra sin contar con ningún documento ingresado en la Dirección de Obras y Construcciones.
2. Ejecutar trabajos que violen los planos registrados y que no puedan ser registrados ante la autoridad municipal.
3. Ejecutar la obra sin plano registrado ante la autoridad municipal.
4. Ejecutar la obra sin permiso de construcción vigente o sin Autorización Transitoria de Construcción.
5. Ocupar la edificación sin contar con el permiso de ocupación correspondiente.
6. Violar la línea de construcción establecida en las normas de desarrollo urbano.
7. Incumplir los retiros laterales o posteriores exigidos por la normativa vigente.
8. Violar el Reglamento Estructural de Panamá (REP).
9. Incumplir las medidas de seguridad en materia de construcción exigibles durante la ejecución de la obra.
10. La obra no cuenta con el permiso de demolición.

A las faltas subsanables se ordenará la suspensión de obra como medida cautelar conforme al Artículo 289, sin perjuicio de las otras sanciones establecidas en la Ley.

Parágrafo. En los casos en que se viole la línea de construcción o los retiros laterales o posteriores, se ordenará la adecuación o corrección de lo construido en el término que determine la autoridad municipal, el cual no podrá ser inferior a treinta (30) días hábiles ni superior a sesenta (60) días hábiles. Las adecuaciones se ejecutarán a costas del infractor. De no cumplirse en el término estipulado, el infractor asumirá el costo de la demolición correspondiente.

ARTÍCULO 296. Son faltas generales las siguientes:

1. No contar con el letrero de identificación de los profesionales responsables y del proyecto registrado ante la autoridad municipal, conforme a la normativa vigente de la Junta Técnica de Ingenieros y Arquitectos.
2. Incumplir las disposiciones sobre accesibilidad universal establecidas en la normativa vigente.
3. No contar con los permisos de grúa o montacargas cuando corresponda.
4. No contar con el permiso de uso de acera cuando corresponda.
5. Destruir o deteriorar elementos arquitectónicos fuera de la propiedad como aceras, bolardos, postes o maceteros.
6. Colocar materiales o equipos de construcción en la vía pública fuera del área autorizada por el permiso de uso de acera.
7. Incumplir las normas básicas de ornato durante la ejecución de la obra.
8. La ausencia del profesional residente o profesional idóneo designado por el profesional residente, con su respectiva bitácora del proyecto en obra.
9. No mantener en el sitio de la obra los documentos exigidos en el artículo 288.

En los casos de faltas generales, una vez ejecutoriada la resolución que imponga la sanción y el constructor continúe sin cumplir con las normas de la presente Ley, se

procederá a la suspensión de la obra como medida cautelar hasta tanto se corrija la falta.

ARTÍCULO 297. Las infracciones establecidas en el presente Capítulo darán lugar a las sanciones pecuniarias establecidas por la autoridad municipal correspondiente sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales conforme a la normativa vigente.

La Dirección de Obras y Construcciones no será responsable de la información suministrada por el profesional idóneo, la empresa constructora, el propietario o cualquier interesado en los trámites regulados en la presente Ley. La responsabilidad por la veracidad de dicha información recaerá exclusivamente sobre quien la suministre.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 298. El Órgano Ejecutivo reglamentará la presente Ley en lo que sea necesario para su debida ejecución. Sin perjuicio de lo anterior, las siguientes entidades quedan obligadas a dictar los reglamentos, resoluciones o instrumentos normativos de su competencia dentro de los plazos indicados, contados desde la promulgación de la presente Ley:

1. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT): el reglamento del procedimiento de acreditación de curadores urbanos, dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes.
2. El Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA): el reglamento que establezca los umbrales de aplicación de la Constancia de Viabilidad de Servicios, dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes.
3. La Autoridad de Innovación Gubernamental (AIG): los lineamientos técnicos para la implementación gradual de plataformas digitales de gestión de trámites de construcción en los municipios, dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes.

Vencidos los plazos anteriores sin que se haya dictado el instrumento correspondiente, el funcionario responsable incurrirá en las responsabilidades administrativas que establezca la ley.

ARTÍCULO 299. Quedan derogadas todas las disposiciones legales y reglamentarias de carácter general o especial que sean contrarias o incompatibles con la presente Ley.

ARTÍCULO 300. En todo lo no regulado expresamente por la presente Ley, se aplicará supletoriamente la Ley 38 de 2000 sobre el Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO 301. Los trámites de registro de planos, expedición de permisos y demás procedimientos regulados en esta Ley que se encuentren en curso al momento de su entrada en vigor continuarán rigiéndose íntegramente por la normativa vigente al momento de su inicio, hasta su resolución final.

ARTÍCULO 302. Los permisos de construcción, registros de planos, autorizaciones transitorias de construcción y permisos de ocupación expedidos válidamente bajo la

normativa anterior a la presente Ley mantendrán su plena validez y vigencia hasta su vencimiento natural o hasta que se produzca alguna de las causales de cancelación o revocación establecidas en dicha normativa o en la presente Ley, lo que ocurra primero.

Las reválidas, transferencias y demás actos sobre estos documentos se tramitarán conforme a la presente Ley desde su entrada en vigor.

ARTÍCULO 303. Los municipios que a la fecha de promulgación de la presente Ley cuenten con una Ventanilla Única operativa bajo la normativa anterior continuarán operándola sin interrupción. Dispondrán del plazo establecido en el Título I de la presente Ley para adecuar su funcionamiento a las disposiciones de esta Ley.

Los municipios que no cuenten con Ventanilla Única operativa dispondrán del plazo de doce (12) meses establecido en el Título I para su implementación, conforme al procedimiento allí señalado.

ARTÍCULO 304. Mientras no se implementen las plataformas digitales de gestión de trámites de construcción en los municipios conforme al plazo establecido en el Título I de la presente Ley, los procedimientos regulados en la presente Ley se tramitarán en la modalidad presencial o semipresencial según la capacidad del municipio correspondiente, con plena validez jurídica de los actos administrativos que se emitan.

ARTÍCULO 305. Los municipios dispondrán del plazo de doce (12) meses contados desde la promulgación de la presente Ley para adoptar mediante acuerdo municipal su tabla de cálculo de multas y sanciones pecuniarias conforme a la presente Ley.

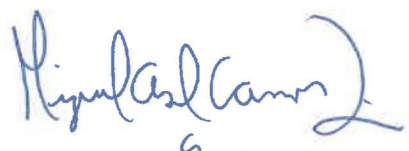
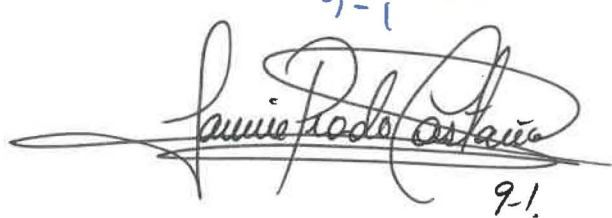
Mientras el municipio no adopte dicha tabla, las infracciones tipificadas en el Título V serán sancionadas conforme a la normativa municipal vigente al momento de la promulgación de esta Ley, en lo que resulte compatible.

ARTÍCULO 306. La presente Ley entrará en vigencia el año fiscal siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy _____ de julio de 2026, ante el Pleno Legislativo, por el Diputado Jorge Bloise.


H.D. Jorge Bloise
Diputado de la República
Circuito 8-4


9-1

9-1